

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa DEMARIA

R.G.E. n. 236/2021

Creditore procedente:

Aaaaaaaaaa

Debitore:

Bbbbbbbbbb

C.T.U.: Arch. Alessandro BOCCARDO

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

PREMESSA

La presente relazione non è stata redatta con l'applicativo "TribuOffice" in quanto trattasi di un aggiornamento della precedente perizia depositata dallo scrivente Arch. Alessandro BOCCARDO in data 2 novembre 2021. Oltre ai documenti allegati alla presente, si faccia pertanto anche riferimento agli Allegati della predetta CTU del 2021 presenti nel fascicolo telematico.

BENE PIGNORATO (ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali attuali e confini)

Nel comune di **TORINO - Via Paolo BRACCINI n. 50/A**, è oggetto della presente procedura **un locale commerciale con retro** posto al piano terreno (1° F.T.). Il medesimo è dotato di una vetrina lato strada ed è privo di servizio igienico. L'immobile in oggetto, che è posto all'interno di uno stabile condominiale elevantesi su sei piani F.T. edificato nei primi anni quaranta del 900, ha le seguenti coerenze: cortile comune, Condominio di Via BRACCINI n. 46, Via BRACCINI, negozio di altra proprietà posto nello stesso stabile

(censito al Fg. 1288, Part. 426, Sub. 117), salvo altri. Dalla lettura dell'infrascritto atto di compravendita a rogito notaio Carlo VICARIO del 22 aprile 1959 – repertorio numero 13663/2819, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 3 l'11 maggio 1959 ai numeri 13707/11352, è inoltre compreso, quale pertinenza, **un locale ad uso cantina** posto al piano interrato, colorato in tinta rossa e contrassegnato con il numero **"14"** (quattordici) nella pianta del relativo piano allegata a tale atto. Con riferimento a tale planimetria, le coerenze sono le seguenti: sottosuolo cortile comune, cantina "15", corridoio comune, cantina "13", salvo altri. Il locale ad uso negozio in oggetto risulta invece essere contrassegnato con la lettera **"D"** (quarta lettera dell'alfabeto) nella pianta del piano terreno allegata al medesimo atto a rogito notaio Carlo VICARIO del 22 aprile 1959 – repertorio numero 13663/2819. A seguito della presentazione da parte dello scrivente di modello "DOCFA" presso l'Agenzia delle Entrate – Torino Territorio in data 28 ottobre 2025 (pratica TO0456851 in atti dal 30 ottobre 2025 n. 456851.1/2025) per variazione catastale della destinazione dell'immobile, da laboratorio a negozio¹, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere attualmente² così censito al Catasto Urbano del comune di TORINO:

Fg. 1288, Part. 426, Sub. 121, zona censuaria 2, Categoria C/1, classe quinta; indirizzo catastale³: Via BRACCINI PAOLO n. 50, piano T-S1, consistenza: 27 mq, superficie catastale: 35 mq, rendita catastale: 592,63 Euro⁴. L'intestazione catastale è riferita all'attuale proprietario signor Bbbbbbbbbb nato a il – C.F. n. - Proprietà 1/1.

¹ Ed inserimento del disegno della cantina, la quale non era presente nella precedente planimetria catastale.

² Precedentemente alla suddetta variazione catastale del 28.10.2025 effettuata dal CTU, dalla visura catastale storica effettuata, si rilevano le seguenti ulteriori variazioni catastali (dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987): Variazione catastale del 1.01.1992 del quadro tariffario; variazione della destinazione del 30.11.2009 protocollo n. TO0824678 in atti dal 30.11.2009 NEGOZIO - LABORATORIO (n. 177050.1/2009); variazione nel classamento del 30.11.2010 protocollo n. TO0782124 in atti dal 30.11.2010 (n. 76958.1/2010).

³ Nella compilazione del modello DOCFA non è stato possibile inserire "/A" dopo il numero civico "50" (l'immobile è infatti ubicato in Via BRACCINI n. 50/A). Il software, non accettando tali caratteri aggiuntivi, ha indicato "Scala A" (lo stabile ha un'unica scala interna).

⁴ **Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).**

PRECEDENTI DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

- Anteriormente alla suddetta variazione catastale effettuata dallo scrivente in data 28 ottobre 2025, l'immobile era censito come "laboratorio" (categoria catastale "C/3") al Fg. 1288, Part. 426, Sub. 115.
- Anteriormente alla citata variazione catastale d'Ufficio per bonifica identificativo catastale del 24 settembre 2013 – protocollo n. TO0397559, in atti dallo stesso giorno, l'immobile in oggetto risultava essere censito al Fg. 81, Part. 702, Sub. 115.
- Anteriormente alla citata variazione catastale della destinazione del 30 novembre 2009 – protocollo n. 0824678, in atti dallo stesso giorno, l'immobile era censito al Fg. 81, Part. 702, Sub. 4 (categoria catastale "C/1").

PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTE VENTENNIO

Dalla consultazione del fascicolo telematico della presente procedura e dalle visure ipotecarie di aggiornamento effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, l'immobile oggetto della presente procedura risulta essere in piena proprietà del debitore esecutato signor Bbbbbbbbbb (nato a il – C.F.) per essergli pervenuto con le seguenti modalità:

(Per la quota di tre quarti della proprietà)

Successione della madre signora Dddddddddd (nata a il) deceduta il, trascritta a TORINO 1 il 13 luglio 2010 ai numeri 27520/18808. Denuncia di successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Moncalieri in data 18 giugno 2010 (repertorio indicato sulla nota di trascrizione: 673/9990/10). Eredità devoluta per legge in quanto, per quanto noto, la decuius non risulta aver lasciato un testamento. Accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte del

signor Bbbbbbbbbb con atto⁵ a rogito notaio Giovanni LIOTTA del 9 aprile 2009 – repertorio numero 7934/2557, trascritto a TORINO 1 il 20 aprile 2009 ai numeri 14594/9374.

(Per la quota di un quarto della proprietà)

Acquisto per successione del padre signor Cccccccccc (nato a il e deceduto a il) dichiarato dal Tribunale di Imperia / Sezione Civile (RG n. 1566/2022) con Ordinanza ex art. 702 ter comma V c.p.c. del 22 agosto 2024, a seguito del ricorso del creditore procedente signor Aaaaaaaaaa (nato a il – C.F. n.). A seguito di ciò, l'accettazione tacita di eredità risulta essere stata trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 25 febbraio 2025 ai numeri 7303/5537. Di seguito di riporta quanto scritto nella “Sezione D – Ulteriori informazioni” della suddetta nota di trascrizione:

“A MAGGIOR PUBBLICITA' SI PRECISA QUANTO SEGUE:SEZIONE A.SI RIPORTA PARTE DEL DISPOSITIVO DELLA TRASCRIVENDA ORDINANZA: "IL TRIBUNALE DI IMPERIA DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO OGNI CONTRARIA ISTANZA DOMANDA DIS ATTESA;1) IN ACCOGLIMENTO DEL RICORSO PROPOSTO DAL RICORRENTE Aaaaaaaaaa, C.F.:, ACCERTA EDICHIARA L'INTERVENUTA ACCETTAZIONE TACITA DA PARTE DEL SIG. Bbbbbbbbbb, C.F., DELL'EREDITA' MORENDO DISMESSA DAL SIG. Cccccccccc, NATO A ILE DECEDUTO A IN DAT A, E, PER L'EFFETTO, DICHIARA IN CAPO AL MEDESIMO Bbbbbbbbbb L'ACQUISTO PER SUCCESSIONE DELLA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/4 DELL' IMMOBILE SITO IN COMUNE DI TORINO, VIA PAOLO BRACCINI N. 50/A, AL NCEU DEL COMUNE DI TORINO AL FOGLIO 1288, PART. 426, SUB. 115 (GIA' FG. 81, PART. 702, SUB. 115 E GIA' FG. 81 , PART. 702, SUB. 4) E RELATIVE PERTINENZE."(...OMISSIS).SEZIONE C.IL RICHIEDENTE LA FORMALITA' DICHIARA CHE I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI SONO TRATTI DADOCUMENTAZIONE IN PROPRIOPOSSESSO, ESONERANDO IL CONSERVATORE DEI RR.II. DA OGNI

⁵ In tale atto, tra le varie informazioni, è indicato che l'esecutato ha dichiarato: che non risulta pubblicato o conosciuto valido testamento della defunta e, pertanto, può dichiararsi che la defunta non ha lasciato disposizioni di ultima volontà e ha come chiamato all'eredità per legge l'unico figlio signor Bbbbbbbbbb; che con atto a rogito notaio Giovanni LIOTTA del 4 marzo 2009 – repertorio numero 7889/2530, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 16 marzo 2009 al numero 6018 serie 1T, è stato formato l'inventario dell'eredità della defunta signora Dddddddddd; e che agli effetti della trascrizione il signor Bbbbbbbbbb ha dichiarato che nel patrimonio ereditario è compresa la quota di tre quarti indivisa della proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

RESPONSABILITA' AL RIGUARDO. SI PRECISA CHE Bbbbbbbb E' IL FIGLIO DI Ccccccccc".

I sopra generalizzati signori Ccccccccc e Dddddddddd acquistarono la piena proprietà dell'immobile in oggetto, per la quota indivisa di un mezzo ciascuno, dal signor Gggggggggg (nato a il) in forza di atto di compravendita a rogito notaio Carlo VICARIO del 22 aprile 1959 – repertorio numero 13663/2819, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 3 l'11 maggio 1959 ai numeri 13707/11352 e registrato a Torino l'11 maggio 1959 al numero 23764, volume 913. Trattasi del primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio, riferito alla data di trascrizione del pignoramento per cui è causa.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI TRASCRITTE / ISCRITTE (presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **TORINO 1**)

Dalla lettura della documentazione ipotecaria agli atti, integrata dalle ulteriori visure ipotecarie telematiche di aggiornamento effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, sull'immobile oggetto della presente procedura risulta essere stata trascritta la seguente formalità pregiudizievole:

- **Pignoramento immobiliare** (la cui nota di trascrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 è cancellabile TOTALMENTE con il Decreto di trasferimento del G.E. poiché, dall'esame della nota di trascrizione medesima, risulta colpire esclusivamente l'immobile oggetto della presente procedura), emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino in data 17 marzo 2021 – repertorio numero 2291/2021, **trascritto a TORINO 1 il 29 marzo 2021 ai numeri 12882/9500** (Reg. Gen. / Reg. Part.).

Richiedente: Avv. , , Via
.....

A favore di:

Aaaaaaaaaa

Nato a il – C.F. n.A

Contro:

Bbbbbbbbbb

Nato a il

C.F. n.

Tale formalità colpisce la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura (nella nota di trascrizione sono presenti i precedenti⁶ identificativi catastali del medesimo: Fg. 1288, Part. 426, Sub. 115).

Si evidenzia che la cancellazione della predetta formalità pregiudizievole sarà effettuata a cura della presente procedura esecutiva immobiliare ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. La quantificazione indicativa degli oneri per la cancellazione di tale pignoramento è di 300 Euro circa (per imposta ipotecaria, tassa ipotecaria e imposta di bollo).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

Non ne è stato reperito alcuno.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura del citato atto di compravendita a rogito notaio Carlo VICARIO del 22 aprile 1959 – repertorio numero 13663/2819, risulta essere stato depositato con atto del notaio GATTI del 25 settembre 1953, registrato a Torino il 15 ottobre 1953 al numero 6322. Dalla lettura del regolamento di condominio a suo tempo ricevuto dall'amministratore dello stabile (è stato

⁶ Cioè quelli precedenti alla variazione catastale effettuata dal CTU in data 28.10.2025.

allegato alla precedente relazione di CTU del 2021 e pertanto si rimanda al medesimo per ulteriori informazioni), si osserva che, tra le varie cose, è indicato che (rif. Art. 3°) “I comproprietari...non potranno locare o destinare i locali ad uso gabinetti per cura delle malattie contagiose, od infettive; agenzie di pegno; case di cura; luoghi di alloggio momentaneo; circoli; sale da ballo; né potranno in genere farne uso contrario alla tranquillità, all'igiene ed al decoro e buon nome del caseggiato. I locali non potranno mai essere utilizzati ad uso di laboratori rumorosi, od emananti esalazioni sgradevoli o nocive, né adibiti a depositi di materiali infiammabili ed altre operazioni con funzionamento notturno, né potranno farsi comunque depositi che rechino molestia, pericolo o pregiudizio alla salubrità dello stabile...”. (Rif. Art. 13°) “Se i proprietari rivenderanno la loro proprietà si obbligano di comunicare all'Amministratore dello stabile per lettera raccomandata, nome, cognome, paternità ed indirizzo del nuovo comproprietario impegnandosi di provvedere a saldare immediatamente le spese che risultassero a carico del venditore per tasse e canoni, e per ogni altra spesa sopportata dall'Amministratore in rapporto alla proprietà venduta. Il nuovo acquirente sarà obbligato al risarcimento di dette somme per tutte le spese sopportate dall'Amministratore e rimaste insolute dal proprietario venditore”. In relazione ai millesimi di comproprietà sulle parti comuni, relativamente all'immobile in oggetto, sono indicati 41 millesimi e 59 decimillesimi.

INFORMAZIONI SULLE SPESE CONDOMINIALI RELATIVE ALLO IMMOBILE IN OGGETTO
--

Di seguito si riportano alcune informazioni desunte dall'ulteriore documentazione ricevuta dall'amministratore dello stabile, a cui si rimanda per ulteriori dettagli:

In relazione alla “Ripartizione preventivo esercizio 1.05.2025 / 30.04.2026”, in relazione all'immobile in oggetto è indicato un “Totale spese” pari a 484,50 Euro. Quanto alla “Ripartizione preventivo riscaldamento stagione 2025 / 2026”, relativamente all'immobile in oggetto, è indicato un “Totale gestione” di 156,05 Euro. In relazione alla situazione debitoria nei confronti del

condominio del signor Bbbbbbbbbbb, si allegano le due lettere di richiesta fondi (entrambe datate 11 novembre 2025) indirizzate al medesimo, che lo scrivente ha ricevute dall'amministratore dello stabile: nella "Richiesta fondi ordinaria dal 01.05.2025 al 30.04.2026" sono indicati 1.893,05 Euro da pagare (la terza ed ultima rata scadrà il 15 marzo 2026); nella "Richiesta fondi riscaldamento 2025 / 2026", sono indicati 155,83 Euro da pagare (la terza, quarta e quinta rata devono ancora scadere)⁷. In relazione al fatto che risulta essere presente al piano cantinato una tubazione di sfiato contenente amianto (rif. verbale assemblea ordinaria del 3 giugno 2019 allegata alla precedente CTU), l'amministratore del condominio (contattato dallo scrivente lo scorso 3.11.2025) ha riferito che l'Assemblea ha deciso di inserire nel prossimo Ordine del giorno il suo confinamento.

INFORMAZIONI SU EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI ALL' IMMOBILE IN OGGETTO

Dalla lettura della citata documentazione ipotecaria agli atti, integrata dalle visure ipotecarie telematiche di aggiornamento effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1, non si rileva la presenza di trascrizioni di procedimenti giudiziari relativi all'immobile in oggetto, oltre alla presente procedura esecutiva. L'Amministratore del condominio ha inoltre riferito al CTU (rif. e-mail ricevuta l'11.11.2025) che non gli risultano al momento contenziosi aperti.

VERIFICA PRESENZA DIRITTI DI USO CIVICO

Dalla consultazione dei documenti conservati presso il Tribunale di Torino (Commissariato degli usi civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta), il mappale n. 426 (Fg. 1288 del C.T.) su cui è posto lo stabile compendiante l'immobile in oggetto non compare tra i terreni della città di Torino gravati da uso civico.

⁷ La terza scadrà il 15.12.2025; la quarta il 15.02.2026; la quinta il 15.04.2026.

STATO OCCUPATIVO

Constatato che erano trascorsi quattro anni dalla precedente perizia redatta dallo scrivente, si è ritenuto opportuno programmare, insieme al Custode giudiziario Avv., un ulteriore sopralluogo presso l'immobile: il medesimo è stato regolarmente effettuato il giorno 6 ottobre 2025 alla presenza del debitore esecutato signor Bbbbbbbbbb, il quale, avendone le chiavi, consentiva l'accesso all'interno dei locali per la ripresa di alcune fotografie di aggiornamento e misurazioni aggiuntive⁸. Si rileva che il negozio in oggetto si trovava chiuso da qualche tempo in quanto, sebbene ancora arredato come pastificio, come riferito dal proprietario, il conduttore signor Dddddddddd⁹ si trovava in a causa di problemi di salute. Constatato che il contratto di locazione indicato nella precedente perizia è stato dichiarato dall'Ill.mo Signor G.E. non opponibile alla presente procedura, nella stima dell'immobile in oggetto non verrà decurtata alcuna percentuale per lo stato occupativo. Quanto alla cantina, in occasione del predetto accesso del 6 ottobre 2025, il debitore riusciva a trovarne la chiave e ne apriva la porta, consentendo allo scrivente di accertare che la medesima risulta corrispondere con quella effettivamente di pertinenza dell'immobile pignorato (la cantina visionata internamente il 6.10.2025 è infatti la n. "14" indicata nell'infracitato atto di compravendita del 22 aprile 1959).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

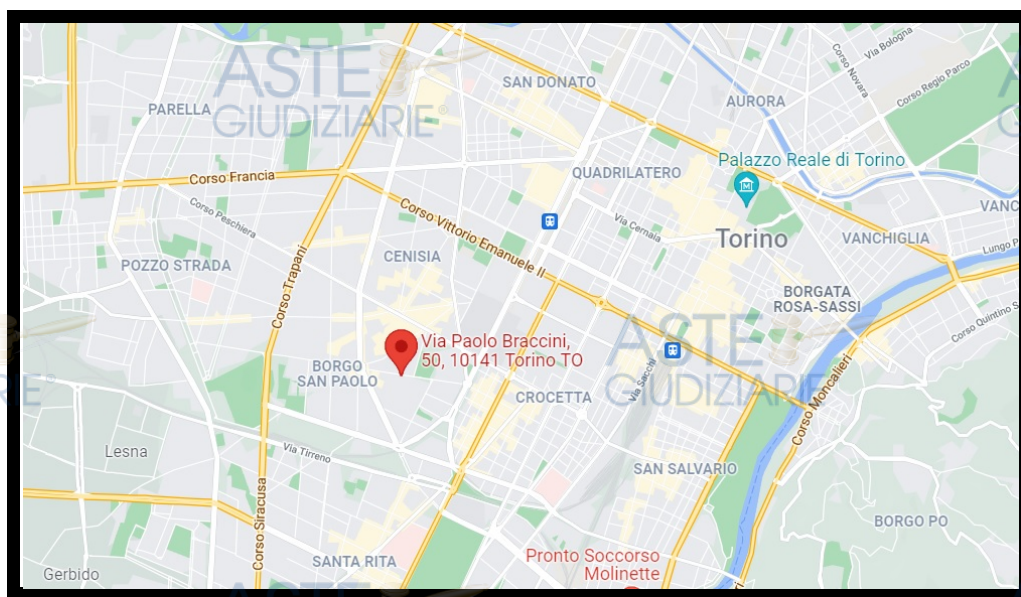
Ubicato in area non centrale della città di Torino vicina a Piazza Generale di Robilant ed a Corso RACCONIGI, l'immobile oggetto della presente procedura è posto al piano terreno di uno stabile condominiale elevantesi su sei piani F.T. dotato di impianto ascensore ed è caratterizzato da una singola vetrina lato strada con porta di accesso (il serramento¹⁰ è in legno con vetro di tipo singolo) e da una doppia porta posteriore accessibile dal cortile interno

⁸ Per la redazione della planimetria catastale che è stata allegata al modello "DOCFA" presentato all'Agenzia delle Entrate – Torino Territorio per la variazione catastale di cui all'ulteriore incarico conferito allo scrivente.

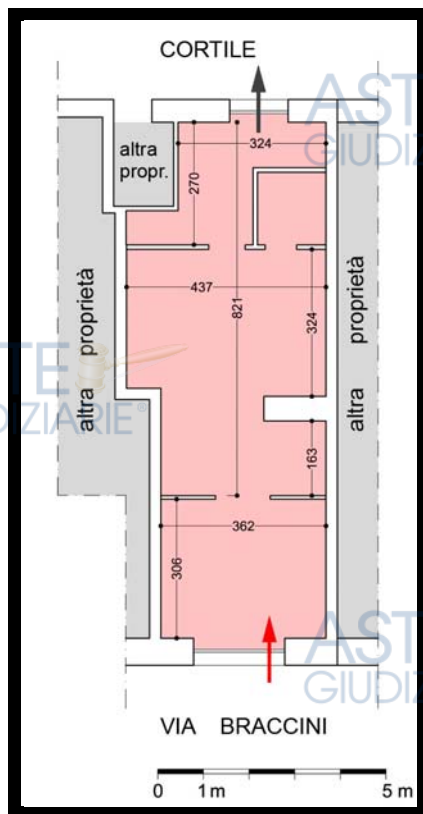
⁹ Più specificatamente trattasi del titolare della ditta

¹⁰ Con ogni probabilità risalente all'epoca di edificazione iniziale del fabbricato.

comune (quella più interna in legno ha un vetro lesionato). La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche e le murature interne (che sono in parte in cartongesso) sono in parte intonacate / tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle. L'altezza interna è stata rilevata in 3,15 m circa nelle parti controsoffittate (ribassamento in "quadrotte") e in 4,22 m circa nella parte posteriore più vicina al cortile. L'impianto elettrico interno è costituito da canaline esterne. E' presente un boiler elettrico per l'acqua calda. Le condizioni manutentive generali sono discrete, sebbene i materiali e le finiture interne non paiano risalire a data recente (non è stata reperita alcuna certificazione di conformità alle vigenti normative, relativamente agli impianti). In relazione alla cantina di pertinenza posta al piano interrato dello stabile, è caratterizzata da una porta in legno ed è in condizioni assai precarie, oltre ad essere colma di materiali vari di risulta.



**Estratto della mappa della città di Torino (non in scala)
con indicazione della posizione dello stabile di Via Paolo BRACCINI n. 50**



TORINO – Via Paolo BRACCINI n. 50/A

**Pianta (non in scala) dell'immobile pignorato realizzata dal CTU,
il quale è posto al piano Terreno (1°F.T.)**

Tale elaborato grafico, desunto da quelli reperiti presso i Pubblici Uffici ed integrato da misurazioni a campione riprese in loco, non può sostituire il rilievo completo dell'immobile che sarà effettuato da un professionista incaricato dall'aggiudicatario nell'ambito dell'infracitata istanza di sanatoria da presentare al Comune di Torino

Si evidenzia che tale immobile NON è dotato di servizio igienico. Il conduttore, in occasione del precedente accesso effettuato nell'ottobre 2021, ha riferito di utilizzare, insieme ad altri condomini, l'esistente piccolo bagno esterno con latrina tipo "alla turca" avente accesso dal cortile, il quale tuttavia NON risulta essere di pertinenza dell'immobile pignorato (non è infatti indicato tra i beni acquistati nel citato atto di compravendita a rogito notaio VICARIO del 22 aprile 1959 né è citato nel testo del regolamento condominiale ricevuto dall'amministratore) e pertanto NON è oggetto della vendita giudiziaria di cui alla presente procedura esecutiva.

**REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA - AGIBILITA' E
DOCUMENTAZIONE ABILITATIVA COMUNALE**

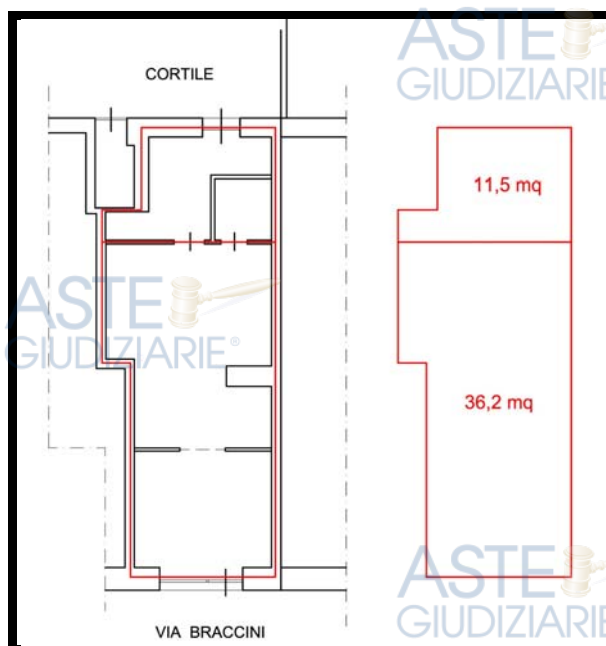
Dalla consultazione del P.R.G.C. della Città di Torino, il fabbricato compendiante l'immobile in oggetto è posto in area classificata come "Misto M1"; la Zona è indicata dallo strumento urbanistico come "Urbana Consolidata Residenziale Mista". In relazione allo stabile di Via BRACCINI n. 50 (già Via MONTENEGRO n. 50), dalle visure effettuate dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, risulta che sia stato edificato a seguito di Permesso edilizio n. 37 rilasciato in data 20 febbraio 1940 (protocollo n. 1940-1-30 del 1° gennaio 1940); la data di inizio costruzione è pertanto ANTERIORE al 1° settembre 1967. L'Autorizzazione all'abitazione / all'occupazione¹¹ è la n. 561 rilasciata dal Podestà della Città di Torino il 31 dicembre 1940. In relazione all'immobile in oggetto, è stata reperita unicamente una Denuncia di Inizio Attività ("D.I.A.") relativa a "minime modifiche interne" effettuate all'interno dell'unità immobiliare (protocollo n. 2009-9-15304 del 31 luglio 2009 intestata a Bbbbbbbbbb). Dalla comparazione di tale elaborato grafico con la situazione attuale accertata dallo scrivente, si rilevano alcune difformità sulla distribuzione interna del locale (nella realtà è presente una tramezzatura in cartongesso non indicata sui disegni); inoltre, l'attuale destinazione d'uso (negozio aperto al pubblico) NON è conforme con quella indicata sui disegni allegati a tale pratica edilizia (che è di laboratorio NON aperto al pubblico). Dalle ulteriori informazioni reperite dall'Ufficio tecnico del Comune di Torino, tale pratica edilizia è pertanto da considerarsi inefficace (e non avrebbe comunque costituito una variazione della destinazione dell'immobile, da negozio a laboratorio). Alla luce di quanto premesso, si è provveduto, a seguito dell'ulteriore incarico conferito dall'Ill.mo Signor GE, a censire nuovamente l'immobile al Catasto urbano in categoria "C/1" (negozio) in luogo di laboratorio ("C/3"), a seguito della presentazione (in data 28.10.2025) di modello DOCFA all'Agenzia delle Entrate – Torino Territorio. Per richiedere la sanatoria delle difformità

¹¹ Nel quale la consistenza del fabbricato ai piani sotterraneo e terreno è indicata in: "3 ricoveri antiaerei" al piano sotterraneo (non sono indicate le cantine) e "4 negozi e 4 stanze" al piano terreno.

esistenti, l'aggiudicatario dovrà, per mezzo di professionista abilitato ed a proprie spese, presentare al Comune medesimo pratica edilizia tipo CILA in sanatoria (costo indicativamente stimato in 1.200 Euro circa oltre alla parcella del professionista stimabile in 1.300 Euro circa, oltre agli accessori di legge).

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si è proceduto a calcolare la superficie commerciale dell'immobile pignorato dall'elaborato grafico redatto dallo scrivente riportato nella presente relazione (il quale è basato sui disegni reperiti presso i Pubblici Uffici ed integrato da alcune misurazioni a campione del locale effettuate durante il sopralluogo). Si precisa che tale superficie commerciale comprende anche la superficie delle murature interne e la quota di un mezzo di quelle perimetrali lato strada e lato cortile (fino allo spessore massimo di 25 cm). Considerata la tipologia dell'immobile (locale commerciale) e la sua conformazione interna, si è ritenuto di considerare al 50% la superficie di 11,5 mq relativa alla porzione di immobile posta sul lato del cortile (si veda anche lo schema seguente).



Schema di calcolo delle superfici

In relazione alla cantina di pertinenza, la propria superficie (comprendente la quota di un mezzo delle murature perimetrali) calcolata in 12,2 mq è stata considerata al 25%, quale accessorio dell'unità immobiliare principale non direttamente collegato con la stessa.

Tutto ciò premesso, la superficie commerciale dell'immobile è così calcolata:
 $36,2 \text{ mq} + 50\% \text{ di } 11,5 \text{ mq} + 25\% \text{ di } 12 \text{ mq} = 44,95 \text{ mq}$. Tale superficie viene arrotondata a 45 mq.

Per la procedura estimativa in oggetto, oltre ad essere state effettuate alcune ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari, si sono prese in esame le più aggiornate quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, le quali sono relative al 1° semestre dell'anno 2025: premesso che l'immobile è posto in area della città di Torino attualmente denominata dall'Agenzia delle Entrate "Semicentrale / San Paolo" (codice zona: C24), per i "negozi" in stato conservativo "normale" è indicato un valore minimo di 580 Euro/mq ed uno massimo di 1.150 Euro/mq. Per la stima del valore dell'immobile in oggetto, preso in esame il mercato immobiliare di zona e le citate quotazioni, si è proceduto prendendo come valore base di riferimento 900 Euro/mq. Al medesimo, tenendo anche in conto le caratteristiche dell'immobile e dello stabile, si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi¹²:

- Caratteristiche tipologiche / costruttive del fabbricato: 1
- Condizioni di manutenzione del fabbricato: 1
- Condizioni dell'immobile pignorato / assenza di servizio igienico: 0,90

Moltiplicando i predetti, si ottiene un coefficiente globale (che porta ad una riduzione del predetto valore base al mq poiché inferiore a 1) di 0,90.

Moltiplicando il suddetto coefficiente globale per il citato valore di riferimento, si ottiene il valore di stima al mq di superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia: $0,90 \times 900 \text{ Euro/mq} = 810 \text{ Euro/mq}$ (Stima al mq di superficie commerciale dell'immobile oggetto di causa).

¹² Valori inferiori ad 1 indicano un deprezzamento rispetto al predetto valore base di riferimento; superiori ad 1, un apprezzamento.

Da cui: 810 Euro/mq x 45 mq = **36.450,00 Euro**

(trentaseimilaquattrocentocinquanta Euro). Stima del valore dell'immobile oggetto della presente procedura.

Applicabilità dell'Art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)

Si ritiene che non siano applicabili alla presente procedura in quanto l'immobile pignorato, dalla documentazione reperita, non risulta far parte di uno stabile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

Torino, 20 novembre 2025

Il CTU

Arch. Alessandro BOCCARDO

ALLEGATI alla relazione peritale

- 1** Estratto delle ulteriori fotografie dell'immobile riprese dal CTU in data 6 ottobre 2025
- 2** Visure catastali di aggiornamento e planimetria catastale attuale dell'immobile pignorato, a seguito di presentazione di modello DOCFA per variazione catastale della destinazione dell'immobile (da laboratorio ad ufficio)
- 3** Visure ipotecarie telematiche di aggiornamento effettuate dal CTU sul nominativo del signor Bbbbbbbbbb e sui dati catastali dell'immobile, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 (e n. 2 note di trascrizione)
- 4** Modello DOCFA inviato dal CTU il 28.10.2025 all'Agenzia delle Entrate – Torino Territorio

5 Documentazione di aggiornamento relativa alle spese condominiali ed ultimi due verbali assembleari ricevuti dall'Amministratore del condominio

6 Quotazioni OMI dei valori immobiliari / 1° semestre 2025 (da sito internet dell'Agenzia delle Entrate)

