



TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n.262/2025

Procedura promossa da:

AAAAAAA

Debitore:

BBBBBBBBB

GIUDICE

Dott.ssa BARSOTTI MARTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Data: 21 novembre 2025

CTU: geom. Dario Piccato

studio in LUSERNA SAN GIOVANNI (TO) VIA T. FUHRMANN 98/5
telefono: 3355296970 email:mombarone19@gmail.com PEC: dario.piccato@geopec.it



1) ASSEGNA all'esperto il seguente quesito:

“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;

In **Torino strada della Cebrosa n.86** al piano terreno locale magazzino composto da un unico vano oltre a servizi igienici, area utilizzata a cortile, ad uso esclusivo, antistante l'ingresso del locale, entrambi facenti parte di edificio condominiale industriale multipiano ad uso magazzini e produttivo.

Dati censimento al Catasto Fabbricati: foglio 1019 n.89 sub.128 strada della Cebrosa n.86 piano T zona censuaria 3 categoria C2 consistenza mq. 205 superficie catastale mq. 228 r.c. €. 444,67.

Confini elencati a partire da nord-est: cortile comune, altra unità i.u., vano scale e locale condominiale, altra unità i.u.

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;

Alla data della trascrizione del pignoramento 24/04/2025 la proprietà risulta per la quota di 1/1 in capo al sig.BBBBBBBBB n. a xxxxxxxxxx per acquisto, con atto rogito notaio xxxxxxxxxx il 05/04/2005 rep. 106392 raccolta 11633 registrato a Torino 4° uff. entrate al n.2139 il 26/04/2005,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 1 il 28/04/2005 al n. 10.794, da xxxxxxxxxxxxxxxx. Si precisa che il sig. BBBBBB è intervenuto all'atto non in proprio ma in qualità di titolare della ditta individuale "BBBBBB" con sede in xxxxxxxxx p. iva xxxxxxxxxxxx.

Nota: l'esecutato alla data dell'acquisto risultava in regime di comunione legale tra coniugi, come appurato dall'estratto dell'atto di matrimonio del 22/10/2025, pertanto ha reso la dichiarazione di non intervenire in proprio ma in qualità di titolare della ditta individuale.

Alla xxxxxxxxxxxx l'area su cui è stato edificato l'immobile pervenne in data 24/03/1998 con atto rogito notaio xxxxxxxxx rep. 132815/17304 reg. a Torino il 10/04/1998 al n.9152 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 1 il 10/04/1998 ai n.ri 8845/5864 per acquisto da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

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

L'immobile è composto da un unico vano ad uso magazzino con annesso servizio igienico della superficie netta catastale totale di mq. 205. Il magazzino ha un'altezza sotto trave di mt. 5,10, struttura portante in cemento armato prefabbricato, pareti esterne a piano terreno in blocchi a vista splittati, pareti interne intonacate a civile, soffitti in c.a.p. a vista, pavimento in piastrelle di monocottura, portoni metallici ad apertura manuale a libro, bagno dotato di sanitari in ceramica con w.c., lavandino, doccia. Pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica. L'immobile è dotato di impianto elettrico, mentre l'impianto di riscaldamento è assente

Anno di costruzione 2002.

Stato di manutenzione e conservazione normale.

In seguito: planimetria catastale agli atti rappresentante lo stato attuale.

ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

Pianta del Piano
Terreno



VISTA FACCIATA COMPLESSO



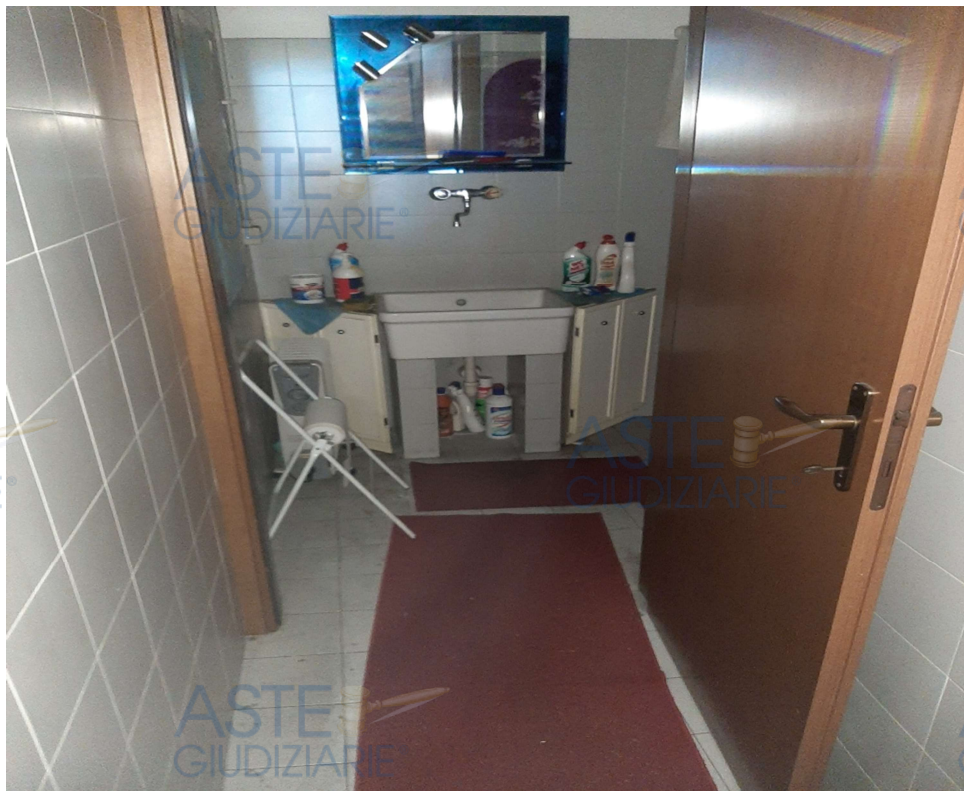


VISTA LOCALE MAGAZZINO



VISTA LOCALE MAGAZZINO





VISTA SERVIZIO IGIENICO



LOCALE DOCCIA



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;

I beni risultano in possesso ed occupati dall'esecutato sig. BBBBBBBBBBBB nato a CCCCCC il CCCCCC

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;

- Ipoteca n. 2460 del 03/04/2025 in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n.4003 del 28/04/2005 favore: AAAAAAAA e **contro:** BBBBBBBB nato a xxxxxxxx; per Euro 288.000,00 di cui Euro 144.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito xxxxxxxxxxxx, Notaio in Torino, in data 05/04/2005 rep.106393/11634.

-Pignoramento Immobiliare n. 21560 del 17/09/2020 a favore: xxxxxxxxxxxx con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto non indicato) e contro: BBBBBBBB nato a xxxxxxxxxxxx, Pubblico Ufficiale: Unep Corte D'appello Di Torino, in data 07/08/2020 rep.9856.

- Ipoteca della riscossione n. 512 del 28/01/2022 a favore: DDDDDDDD con sede in xxxxxxxx, (domicilio ipotecario eletto: xxxxxxxxxxxx) e contro: BBBBBBBB nato a xxxxxxxxxxxxxxxx; per Euro 441.664,44 di cui Euro 220.832,22 per capitale,, Pubblico Ufficiale:xxxxxxxxxxxxx, in data 26/01/2022 rep.9018/11022.

- Pignoramento Immobiliare n. 13408 24/04/2025 favore: AAAAAA con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx, (domicilio ipotecario eletto:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro: BBBB BBBB nato XXXXXXXXXXXXXXXX,
Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Torino, in data 15/04/2025
rep.7734.

Le formalità, totalmente da cancellare, colpiscono il solo bene oggetto di esecuzione e saranno cancellate dalla procedura con spese a carico dell'aggiudicatario.

Gli oneri di cancellazione, riferiti ai soli tributi e non a prestazioni professionali, sono pari ad €. 588,00 per i pignoramenti, €.35 ipoteca volontaria, €. 1.498,00 ipoteca amministrativa, totale €. 2.121,00.

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

-I millesimi indicati sul regolamento di condominio, ed applicati nei bilanci, sono i seguenti:
proprietà mm. 8,087, proprietà pratiche assicurative mm. 8,087,
manutenzioni mm. 8,087

-Spese di condominio medie annuali €. 2.800,00, escluse spese straordinarie.

-Spese straordinarie deliberate:

Rifacimento dell'impianto di rilevamento ed allarme incendio delle parti comuni €. 1.017,27 con rate scadute nel 2021 e non versate successivamente.

Interventi messa a norma antincendio €. 6.710,02 di cui rate scadute nel 2025 e non versate €. 6.584,20

-Irregolarità conteggi spese condominiali

A carico dell'esecutato sono state attribuite anche le spese di quattro posti auto che non risultano in proprietà e neppure in uso, l'errore è stato segnalato all'amministratore e sarà cura dell'aggiudicatario richiedere lo sgravio.

Totale dovuto, dichiarato dall'amministratore, €. 20.292,68, di cui importo insoluto stimato, relativo agli ultimi due anni (2024 e 2025), a carico all'aggiudicatario €. 11.000,00 c.a.

Ad eccezione delle procedure di recupero credito per morosità relative a condomini, non sono stati comunicati, dall'amministratore, procedimenti giudiziari in corso.

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;

Edificio costruito in base a Concessione Edilizia rilasciata il 02/04/1998 n.217/98 e successive varianti del 13/06/1998 n.15V/98, del 25/09/1998 n.603/98, del 13/03/2002 n.291/2002, agibilità n.193/2002 del 26/08/2002. L'immobile non corrisponde ai progetti approvati, prima citati, in quanto la distribuzione interna del piano terreno è diversa. Nella D.I.A. del 07/01/2003 prot. 162 per modifiche interne e chiusura sotto rampa l'u.i., oggetto di esecuzione, risulta rappresentata correttamente ma non è stata trattata nelle tavole di progetto, pertanto manca un collegamento con il progetto approvato che giustifichi la regolarizzazione delle difformità, non si riscontra quindi la regolarità edilizia.

Per regolarizzare le difformità edilizie dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria dal condominio con pagamento della sanzione minima di euro 1.032,00 oltre a diritti di segreteria e prestazioni professionali da suddividere in base alle tabelle millesimali. Dovrà essere inoltre presentata una CILA in sanatoria dalla proprietà dell'u.i. in oggetto con pagamento della sanzione di €.1.000,00 oltre a diritti di segreteria e prestazioni professionali oltre a una segnalazione certificata di agibilità con allegate Dichiarazioni di Rispondenza (DI.RI.) degli impianti. Costo totale stimato, a carico dell'aggiudicatario, delle regolarizzazioni edilizie, €. 5.000,00.

L'accertamento della regolarità edilizia è limitata al solo immobile oggetto di esecuzione e non è estesa al complesso immobiliare ovvero alle parti comuni e alla verifica della volumetria e s.l.p. assentita di progetto, la cui responsabilità grava sul condominio.

Immobile censito al Catasto Fabbricati al fg.1019 n.89 sub.128 per VARIAZIONE del 18/03/2005 Pratica n. TO0120009 in atti dal 18/03/2005 ATTRIBUZIONE AREA ESTERNA ESCLUSIVA (n. 20254.1/2005) che deriva dal sub.37 per VARIAZIONE del 22/01/2002 Pratica n. 40892 in atti dal 22/01/2002 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 664.1/2002) VARIAZIONE del 22/01/2002 Pratica n. 40892 in atti dal 22/01/2002 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 664.1/2002), che deriva dal sub.35 VARIAZIONE del 20/12/2001 Pratica n. 768968 in atti dal 20/12/2001 FRAZIONAMENTO E FUSIONE ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.26276.1/2001)

La planimetria catastale, visivamente, corrisponde all'attuale distribuzione planimetrica dell'u.i.

Attestato di prestazione energetica APE assente, si precisa che l'u.i. non è dotata di impianto di riscaldamento.

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 specifici 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.);

Immobile non soggetto alle leggi e norme citate al punto precedente.

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



La valutazione considera i valori commerciali medi presenti in zona, in ordine a tipologia, vetustà, stato di conservazione, finiture, accessibilità.

Il valore determinato, in perizia, considera i correttivi per vetustà, stato manutentivo e di conservazione, esposizione, localizzazione, oltre a fattori estimativi intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

La valutazione segue un criterio comparativo utilizzando valori reali medi di mercato rilevati in zona.

Gli immobili di riferimento, al fine della comparazione dei valori, sono stati reperiti nella zona in esame ed equiparati al bene, da valutare, utilizzando gli opportuni correttivi. L'immobile valutato è localizzato in zona periferica a 9 km di distanza dal centro città (piazza S. Carlo) e a poca distanza dal confine con Settimo T.se. La zona industriale e artigianale è caratterizzata in parte da complessi produttivi e in parte da edifici inutilizzati.

Servizi ed infrastrutture sono adeguati, svincoli dell'autostrada Torino-Milano, Torino-Aosta, tangenziale di Torino e superstrada per Chivasso sono contigui. Presenti linee di autobus pubblici.

Prezzo di acquisto dichiarato nel rogito del 2005 €. 217.000,00.

Non sono reperibili valori OMI Agenzia delle Entrate per la zona in esame e per la tipologia di immobile da valutare.

I valori medi rilevati nella zona per locali magazzino variano da €. 600,00/mq. a €, 700,00/mq..

I comparativi sono stati reperiti anche nel comune di Settimo T.se in quanto la zona è a confine ed il mercato immobiliare nelle zone limitrofe è simile.

-Comparativo 1



Capannone in Settimo T.se via Brescia n.75 Settimo T.se mq.1134
richiesta euro 680.000 pari a 600 €/mq. in buono stato, composto da
tettoia-magazzino a piano terreno ed uffici a piano primo, vetustà 30 anni
c.a

-Comparativo 2

Capannone in Settimo T.se via Leinì n.148, superficie commerciale totale
mq.300 compresi mq.30 di locali uso ufficio al piano terreno e cortile di
mq. 112, stato di conservazione normale, vetustà 35 anni c.a., richiesta €.
195.000 pari a €. 650,00/mq.

-Comparativo 3

Capannone in Settimo T.se c.so Regio Parco uso magazzino di mq.900,
piano terra, vetustà anni 35, richiesta €. 470.000 pari ad €.522,22/mq.

Il magazzino oggetto di valutazione è dotato di ingressi carrabili utilizzabili
da mezzi industriali, le dimensioni non sono elevate, lo stato di
manutenzione e conservazione è buono, la localizzazione è ottimale. Le
spese condominiali sono elevate e costituiscono un elemento negativo

La domanda è scarsa e l'offerta sostenuta, i tempi di commercializzazione
e di realizzo non sono brevi e le prospettive non sono in miglioramento.

Il valore commerciale attribuito è pari ad €. 650,00/mq.

Superficie commerciale al lordo di murature e sguinci: mq.224

Valore commerciale mq. 224 x €.670,00= €. 150.080,00

-Spese per cancellazioni formalità €. 2.121,00

-Spese per regolarizzazioni condominiali urbanistiche –edilizie €. 5.000,00

- Riduzione del valore del 15% 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, per parziale irregolarità edilizia, per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€. 22.512,00

-Arrotondamento - €. 447,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA €. 120.000,00
(centoventimila/00)**

Torino lì 23/01/2026

Il perito (geom. Dario Piccato)