

TRIBUNALE DI TORINO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTTORESSA Nicoletta ALOJ
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.º 313/2025

PROMOSSO DA
CONDOMINIO Corso Novara 8/10-Torino
CONTRO
Esecutato

Io sottoscritta Maddalena CASTELLINO ricevevo dal G.E. dottoressa Nicoletta ALOJ, in data 25/06/2025, l'incarico di redigere una perizia estimativa sull'alloggio di proprietà Esecutato sito in TORINO, Corso Novara 8.

In data 26/08/2025 mi recavo sul posto e l'esecutato mi permetteva di accedere all'alloggio e di redigere la seguente

RELAZIONE PERITALE

Allegati di riferimento.

- Allegato 1- Documentazione fotografica.
- Allegato 2- Documentazione catastale.
- Allegato 3- Permessi edilizi e disegni allegati.
- Allegato 4- Atti di provenienza.
- Allegato 5- Formalità
- Allegato.6- Stralcio regolamento di condominio
- Allegato 7- Planimetrie allegate al regolamento di condominio
- Allegato 8- Riparto spese condominiali
- Allegato 9- Planimetria stato di fatto.
- Allegato 10- Borsini Agenzia delle Entrate.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identifichi i beni pignorati.....

Oggetto del pignoramento è un alloggio al piano secondo (3° fuori terra) con relativa cantina al piano interrato in fabbricato a 4 piani fuori terra sito in Torino, Corso Novara 8.

Il fabbricato è composto da un corpo prospettante il Corso Novara, con accesso dai nn. cc. 8 e 10 del corso e un altro, cui si accede dal cortile, posto fra quest'ultimo ed una via interna contrassegnata dal n. c. 69 di Corso Giulio Cesare.

L'alloggio è situato nel corpo fra il cortile e la via interna ed è composto di vano d'ingresso con annesso locale wc, disimpegno che prospetta la via interna dal quale si accede ad un servizio confinante con il vano scala, alla cucina con cui fa corpo unico e a 3 camere prospettanti il cortile tramediante un ballatoio che si estende per tutta la lunghezza dell'alloggio.. L'alloggio ha superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali e del 50% dei muri in comune con altre proprietà, di 96 mq., il ballatoio ha superficie di 15 mq.

La cantina al piano interrato è composta di 1 vano di 3 mq.

Si precisa, tuttavia, che l'esecutato mi ha dichiarato di non usare la cantina, di non averne le chiavi e di non conoscerne l'ubicazione: ci si è pertanto basati sulla cantina indicata negli atti, che fanno riferimento alla planimetria allegata al regolamento di condominio ed a quella catastale che le corrisponde in modo approssimativo.

Il ballatoio termina con un muro a confine con l'alloggio del n. c.10, non dando accesso a nessun'altra proprietà: per regolamento di condominio questo è considerato di proprietà dell'alloggio in oggetto ed è separato dalla zona comune tramite un cancello, ma la planimetria catastale non lo riporta come tale.



Computando la cantina al 25% e, prudenzialmente, non computando il ballatoio, la superficie commerciale dell'immobile risulta di mq. $95 + 3,00 \times 0,25 = 95,75$ arrotondati a mq.96.

..Alloggio e cantina sono censiti al N.C.E.U. al Foglio 1149 mapp. 748, sub 76, Z.C. 1, categoria A4, cl. 3, vani 5, mq 94, R.C. € 464,81.

-Le coerenze, elencate da Giorno in senso orario, sono le seguenti.

-Alloggio: Via interna di Corso Giulio Cesare n.c. 69, vano scala, pianerottolo, cortile interno tramediante ballatoio, alloggio di corso Novara n.c. 10.

-Cantina: altra cantina, corridoio cantine, altra cantina, terrapieno sotto cortile.

Si precisa che l'indicazione del Nord nella planimetria catastale è errata: quella corretta compare nel disegno allegato alla Concessione Edilizia 235/78.

2) Indichi i proprietari dei beni.....

Alloggio e cantina sono di proprietà di esecutato al 100 %.

A questi sono pervenuti al il 50 % per donazione da parte della sorella xxxxxx con atto rogito not. Maria Teresa Pelle il 30/07/2021, rep.14597 e per il 50% per ricongiungimento di usufrutto in morte della madre xxxxxx deceduta il 20/04/2009- voltura 22703.1.2009- pratica TO 0286081, in atti dal 05/05/2009.

Con atto rogito Angelo Chianale il 20/10/2003, rep. 31503 l'alloggio perveniva da [REDACTED] in nuda proprietà a esecutato per il 50 % e alla di lui sorella per il 50 % e per l'intero usufrutto a lla madre.

A [REDACTED] l'alloggio era pervenuto con atto not. Francesco Piglione il 25/11/1992, rep.784/130 da [REDACTED] e [REDACTED] in [REDACTED]

Gli atti di provenienza sono allegati.

3) Descriva i beni pignorati

L'alloggio in oggetto, come già detto, è situato al 2° piano (3° fuori terra) di fabbricato a 4 piani fuori terra il cui impianto risale al 1880, successivamente risistemato con criteri economici. Esso ha struttura in muratura portante, scala in pietra naturale, tetto a falde su orditura in legno con manto di tegole, è privo di ascensore e di portineria.

L'alloggio era inizialmente composto da 2 unità, una delle quali con accesso dal ballatoio, ma nel 1978 l'allora proprietario ha unito le 2 unità, quindi l'alloggio attuale ha accesso dal

vano scala ed è composto come sopra descritto. Il servizio verso il ballatoio è composto di lavello e water,

quello verso la via interna ha lavello, water, bidet e doccia. La finestra su corte dell'ultima camera è stata chiusa da un pannello.

Come già detto, per regolamento di condominio (stralcio allegato) l'alloggio ha la proprietà del ballatoio antistante che è chiuso da un cancello verso la zona comune: nella planimetria catastale, tuttavia, il ballatoio non risulta di proprietà.

L'alloggio era stato sistemato dal precedente proprietario con pavimenti in monocottura di primo prezzo tranne nella stanza a Est che ha palchetti di legno, erano stati sostituiti i serramenti interni, ora in legno ed esterni, ora in alluminio anodizzato con vetrocamera e avvolgibili in plastica ed erano stati rifatti i servizi. All'esterno, verso il ballatoio, c'è una caldaia a metano per acqua calda e riscaldamento.

Attualmente tutte le migliorie apportate sono degradate: il riscaldamento avveniva tramite radiatori che sono coperti da giornali e immondizia.e la caldaia non è attiva perché è stata



sospesa

la

fornitura

di



gas, non è quindi stato possibile

verificarne il funzionamento.

I locali sono molto trascurati, pavimenti e pareti coperti da giornali accatastati che, come già detto, nascondono anche i radiatori, (peraltro non utilizzati): tutto ciò si può vedere dalle



fotografie.



L'utenza in funzione è soltanto la luce e l'esecutato si è provvisto di una cucina a induzione con 2 piastre.

Nel complesso l'alloggio è in cattivo stato: la struttura dei muri appare in condizioni mediocri, ci sono scrostature dell'intonaco e crepe all'interno e all'esterno delle murature



...e, comunque, non è stato possibile esaminare i locali a fondo perché, come già detto e come appare dalla documentazione fotografica, pavimenti e pareti sono coperti da giornali accatastati e immondizia.

Anche le condizioni generali del fabbricato sono mediocri e il tetto sarebbe da sistemare, ma, da quanto riferitomi dall'amministratore, molti condomini sono morosi quindi non ci sono fondi per attuare una manutenzione.

4) Indichi lo stato di possesso.....

L'immobile è abitato dal proprietario.

5) Indichi l'esistenza di formalità...

Sull'immobile grava la seguente formalità.

- Pignoramento 20984/15919 del 15/05/2025 nascente da atto esecutivo cautelare rogito ufficiale giudiziario della Corte d'Appello in data 08/05/2025, rep.9726

A favore di

Condominio di Corso Novara 8/10

contro

esecutato

Il pignoramento è per € 6.282,59.

Il Regolamento di Condominio esaminato dalla sottoscritta non riporta alcun vincolo che possa influire sull'immobile.

6) Verifichi le spese.....

I debiti dell'esecutato verso il condominio alla data del 31/08/2025, come appare dai prospetti forniti dall'amministratore, sono di € 5300,51 oltre a € 451,54 per l'acqua.

I prospetti sono allegati.

7) Indichi le pratiche edilizie...

Sono state svolte ricerche presso l'archivio storico edilizio e presso l'archivio edilizio: è stato reperito un permesso iniziale prot. 1486 del 01/09/1880 il cui progetto allegato riporta parte dell'impianto attuale ed un altro permesso n. 108 del 19/06/1886 per "sopraelevazione". Quest'ultimo riporta il completamento dell'impianto edilizio.

Non sono stati reperiti altri permessi successivi con relativi progetti che riportino la sistemazione attuale dell'intero complesso e neppure permessi di Abitabilità.

All'archivio edilizio sono soltanto riportati permessi per interventi su singole unità che la sottoscritta ha esaminato. Fra questi, in data 21/02/1978 è stata rilasciata la Concessione Edilizia 235, prot. 1977.1.20110 per fusione di 2 appartamenti e modifiche interne riferita all'alloggio in esame (documenti allegati).

8) Verifichi la regolarità edilizia.....

Lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale e in quella allegata alla Concessione Edilizia 235/78, tranne che per le lievi modifiche quali risultano dalla planimetria dello stato di fatto redatta dalla sottoscritta.

Per regolarizzare la situazione è necessaria una CILA in sanatoria per modifiche interne ed una variazione catastale. I costi da sostenere sono di €.1080 per la sanzione relativa alla sanatoria e di €.140 per i diritti catastali (alloggio e cantina), oltre al compenso del professionista.

9) Determini il valore di mercato.....

L'immobile si trova ai confini di 2 zone con diversi valori: la zona semicentrale "Aurora-C19" e la zona periferica "Barriera di Milano-D20". A rigore la casa si troverebbe in zona C19, a Sud di corso Novara, ma si ritiene di adottare una media con la zona a Nord .

I valori medi di abitazioni popolari forniti dall'Agenzia delle Entrate sono nella zona C19 €/mq 1040 e nella zona D20 €/mq 725.

Si assume il valore base di €/mq 880.

A tale valore si applicano i seguenti coefficienti:

Manutenzione generale del fabbricato : 0,85

Livello di piano senza ascensore: 0,90

Distribuzione: 0,90

Manutenzione e stato pulizia: 0,60

Il valore unitario dell'alloggio risulta pertanto di $€ 880 \times 0,85 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,60 = €/mq$
363,528

Computo

$Mq.96 \times €/mq 363,528 = € 34.898$ arrotondati a € 35.000

L'alloggio di proprietà esecutato sito in Torino, Corso Novara 8 si stima pertanto

€ 35.000



10) Dica se sussistono i presupposti.....

Non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.



Tanto in osservanza dell'incarico ricevuto
Torino 18/09/2025
Maddalena Castellino

