

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Nicoletta ALOJ**

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 5.06.2025 alle ore 10.30 in aula 64

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare RGE 318/2024

PROMOSSA DA

AAA

Rappresentata e difesa dallo Studio Legale AAA1

BBB

Rappresentata e difesa dallo Studio BBB1

CONTRO

CCC (Debitore Esecutato)

LOTTO UNICO

Appartamento in Via Sesia 8bis - Torino



Sommario	2
QUESITI	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
TRATTAZIONE QUESITO 1).....	6
IDENTIFICAZIONE	7
DATI CATASTALI	7
COERENZE	7
SUPERFICIE COMMERCIALE.....	8
TRATTAZIONE QUESITO 2).....	9
TRATTAZIONE QUESITO 3).....	10
DESCRIZIONE IMMOBILI	10
TRATTAZIONE QUESITO 4).....	14
STATO DI OCCUPAZIONE	14
TRATTAZIONE QUESITO 5).....	15
DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE E SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI DIRITTI GRAVANTI (USO CIVICO, CENSO, LIVELLO)	16
TRATTAZIONE QUESITO 6).....	16
TRATTAZIONE QUESITO 7).....	17
PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE.....	17
TRATTAZIONE QUESITO 8).....	17
PRATICHE EDILIZIE.....	17
IRREGOLARITA'	17
ATTESTAZIONE ENERGETICA.....	18
TRATTAZIONE QUESITO 9).....	19
VALORE DI MERCATO.....	19
TRATTAZIONE QUESITO 10).....	20
INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI.....	20

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:

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
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;
3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
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;
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;
6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
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;
9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.;



Geometra Roberto Priotti

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 specifichi 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.);



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto perito estimatore, ha provveduto, in accordo con il Custode, ad eseguire un primo sopralluogo in data 23/12/2024 presso l'appartamento pignorato in Torino, Via Sesia 8bis.

Nella circostanza nessuno si presentava.

Successivamente il Custode fissava un nuovo accesso per il 12 marzo 2025, al quale nessuno dava riscontro e di conseguenza predisponeva nuove comunicazioni nonché richiesta di accesso forzoso.

Nel mese di aprile 2025 l'esecutato CCC, al momento residente in Belgio nella città a Bruxelles, prendeva contatto con il Custode ed in data 7 aprile 2025 alle ore 9,30 si concretizzava una nuova visita presso l'alloggio pignorato.

Nell'occasione erano presente il Custode e l'esecutato il sig. CCC.

Lo scrivente prendeva visione dell'immobile, ispezionava l'unità immobiliare, redigeva un servizio fotografico.

Nel contempo il sottoscritto eseguiva le ricerche del caso presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Torino; presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, presso l'archivio Edilizio del Comune di Torino per la verifica della regolarità edilizia ed assumeva tutte le informazioni utili al fine di rispondere con diligenza ai quesiti posti.

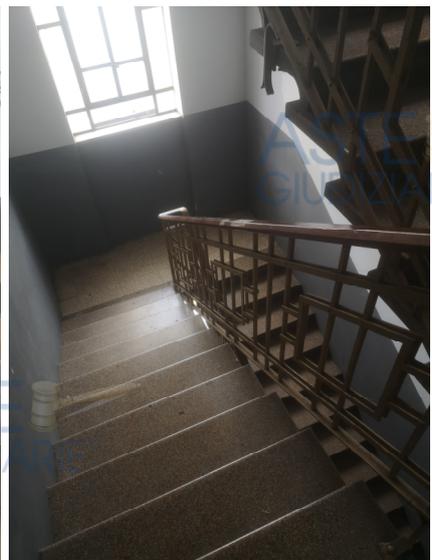
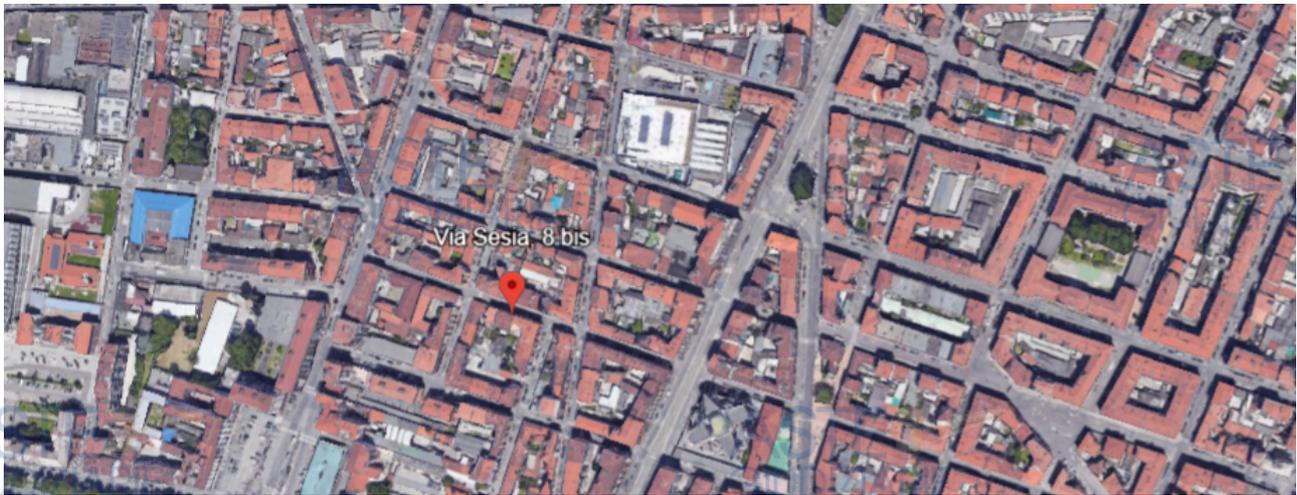


TRATTAZIONE QUESITO 1)

identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

Ubicazione

Il fabbricato, del quale é parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è sito nel Comune di Torino, Via Sesia 8 bis al secondo piano (3 p.f.t.) in zona popolare periferica denominata Barriera di Milano.



Il bene oggetto della presente relazione é un appartamento di civile abitazione di tipo economico facente parte di un fabbricato elevato a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'appartamento è composto di ingresso, cucina, una camera ed un locale ad uso disimpegno, bagno, un balcone affacciatesi su Via sesia, un balcone verandato con affaccio sul cortile oltre ad una cantina al piano interato.

Dalle visure catastali (**Visure all'Allegato 1**), con situazione a maggio 2025, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere censite nel Comune di Torino, come segue:

Catasto Fabbricati:

Dati della richiesta	Comune di TORINO (Codice:L219) Provincia di TORINO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1149 Particella: 219 Sub.: 4

	(1) Proprieta' 1/1
--	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		1149	219	4	2		A/3	1	3 vani	Totale: 47 m ² Totale:escluse aree scoperte**: 45 m ²	Euro 340,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SESIA n. 8/BIS Piano 2										
Notifica		Partita		1372370		Mod.58						
Annotazioni		di studio: passaggi intermedi da esaminare -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

La planimetria catastale **non corrisponde** allo stato dei luoghi (**Planimetria all'allegato 2**).

COERENZE

L'alloggio confina a nord con Via sesia, a sud con cortile condominiale, a est con Condominio Via Sesia 6 ed ovest con appartamento n. 5 e vano scala.

La cantina confina a nord con corridoio condominiale, a sud con terrapieno (cortile) a est con cantina n. 7 ad ovest con cantina n 9 .



SUPERFICIE COMMERCIALE

Lo scrivente valuterà l'intera unità immobiliare nello stato in cui si trova conteggiando i muri perimetrali per intero e le murature tramedianti altre proprietà di terzi al 50%

La superficie complessiva dell'appartamento interessato è la seguente:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Abitazione	43,17	1	43,17
Balcone	5,70	0,25	1,43
Cantina	6,40	0,25	1,60
		1	-
Totale	55,27		46,20



TRATTAZIONE QUESITO 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;

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risulta proprietario:

dal 06/05/2002 al 27/05/2025 e pertanto alla data del pignoramento:

- CCC n.12/08/1967 Safi (Marocco) per 1/1

in forza di atto di acquisto rog. Not. DDD del 6/5/02 rep.76393/16845, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 1 in data 14/05/2002 ai n° 21751/14749

TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento il proprietario del bene é 1/1 piena proprietà di:

-CCC n.12/08/1967 Safi (Marocco) per 1/1

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

L'unità immobiliare risulta soggetta a regolamento di condominio di cui all'allegato 3) del quale non è stato rilevato atto notarile e conseguente deposito e registrazione.

TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento pignorato è di tipo economico, con struttura in muratura portante, orizzontamenti in latero cemento, tetto con orditura in legno e manto di copertura in laterizio; lo stato di conservazione nel suo complesso è mediocre.

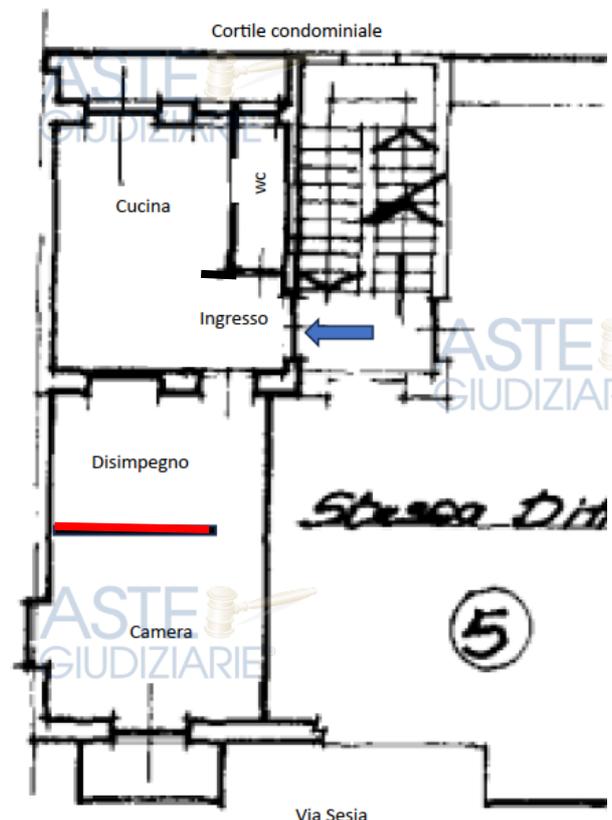
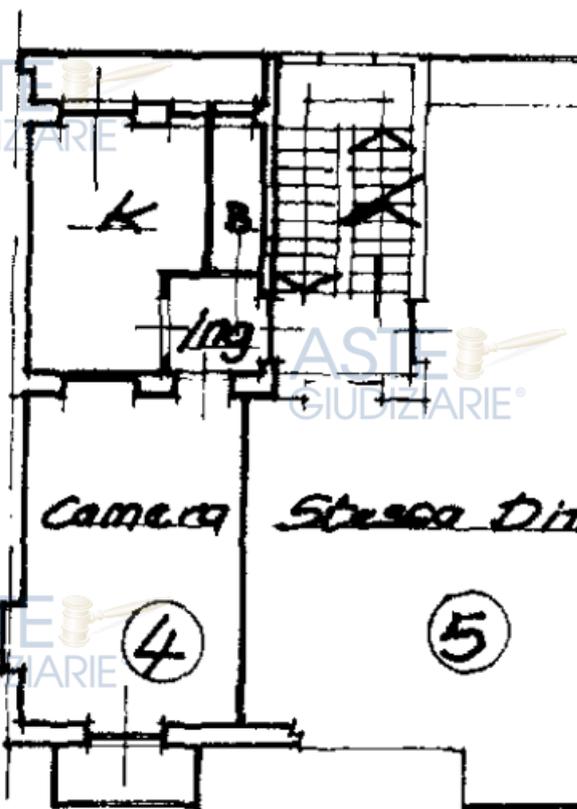
Lo stabile è elevato a quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed è privo di ascensore

Al fabbricato si accede da via Sesia per mezzo di un portone che immette in un passo carraio e successivamente in un cortile condominiale.

All'alloggio si accede dal pianerottolo condominiale attraverso una porta in legno che immette nel locale cucina.

Stato originario concesso

Stato attuale



Geometra Roberto Priotti

La cucina ha pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite in piastrelle ed in parte intonacate a civile, soffitto o intonacato. Portafinestra di accesso al balcone verandato in pvc e vetro così come la finestra.

Balcone, protetto da veranda in alluminio e vetro, nel quale sono installati la caldaia a gas e la macchina del climatizzatore che asserva al condizionatore installato in cucina; non si è potuto verificare il funzionamento poiché non vi sono le utenze allacciate. Il locale è dotato di termosifone in ghisa.



Il bagno ha porta di accesso in legno e vetro, pavimenti e pareti rivestite con piastrelle, sanitari, lavabo e water in porcellana così come il piatto doccia incassato nel pavimento, finestra con affaccio nella veranda, in pvc e vetrocamera. Il locale è dotato di termosifone in ghisa.



L'originaria camera da letto è stata oggetto di divisione dando origine a due locali, un primo locale, privo di areoilluminazione diretta, ad uso di disimpegno ed un secondo locale utilizzato come camera da letto che però non rispetta il minimo di 9 mq. previsto dalla

Geometra Roberto Priotti

normativa. Si dovrà sicuramente provvedere alla demolizione della tramezzatura realizzata al fine di ridare il necessario rispetto alle norme igienico sanitarie.

Pertanto lo scrivente descriverà un solo locale.

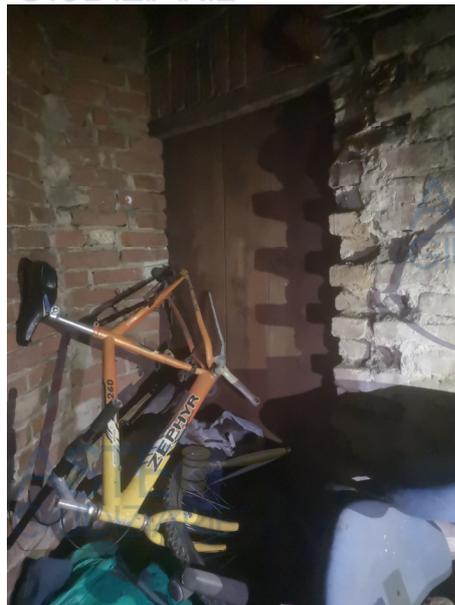
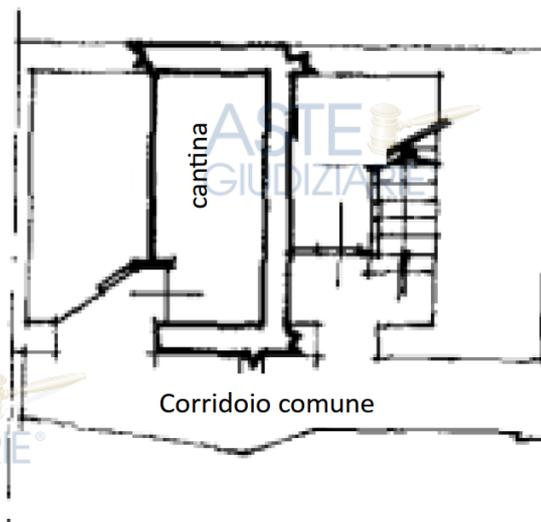
Porta di accesso in legno, pavimento in piastrelle, pareti intonacate a civile così come il soffitto. Porta di accesso al balcone, affacciatesi su Via Sesia, in legno e vetro singolo con gelosie in legno a protezione del serramento. Balcone con ringhiera in ferro. Il locale è dotato di termosifoni in ghisa.



La cantina ha porta di accesso in legno e pavimentazione in battuto di cemento.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Geometra Roberto Priotti

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata sul balcone, elementi radianti in ghisa, impianto di condizionamento con macchina sul balcone e split nel locale cucina. Non è stato possibile verificarne il funzionamento poiché le utenze sono staccate.

L'appartamento nel suo complesso si presenta in mediocre stato di conservazione e necessità di verifiche impiantistiche e manutenzioni.





TRATTAZIONE QUESITO 4)

accerti 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;



STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare è nella disponibilità dell'esecutato.



TRATTAZIONE QUESITO 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 colpiscono 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;

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

L'unità immobiliare risulta soggetta a regolamento di condominio di cui **all'allegato 3)** il cui deposito non è stato rilevato.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sull'immobile oggetto del presente lotto alla data del maggio 2025, esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

1) ipoteca volontaria iscritta il 13/04/2022 ai n° 15741/2795 in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 14/05/2002 ai n° 21752/4213

a favore: EEE cf-
contro: CCC n.12/08/1967 Marocco per 1/1
grava: TORINO CF F.1149 n° 219 sub.4

2) PIGNORAMENTO IMM.RE trascritto il 18/04/2024 ai n° 15681/12401

a favore: AAA cf-
contro: CCC n.12/08/1967 Marocco per 1/1
grava: TORINO CF F.1149 n° 219 sub.4



DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE E SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI DIRITTI GRAVANTI

(USO CIVICO, CENSO, LIVELLO)

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l’Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).



TRATTAZIONE QUESITO 6)

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

L’amm.re FFF, con uffici in Torino, Corso Giulio Cesare....., ha fornito il riparto preventivo della gestione ordinaria 2023 e il riparto consuntivo della gestione ordinaria 2022.

Riparto consuntivo 2022

108,0000	523,17	42,0000	8,10	122,0000	178,83	18,0000	45,15	108,0000	8,36	0,01		763,62	4.841,40		5.605,02
----------	--------	---------	------	----------	--------	---------	-------	----------	------	------	--	--------	----------	--	----------

Riparto preventivo 2023

108,0000	527,69	42,0000	8,10	122,0000	178,83	18,0000	46,94	108,0000	151,73	0,01		913,30	5.605,02	6.518,32
----------	--------	---------	------	----------	--------	---------	-------	----------	--------	------	--	--------	----------	----------

Al momento l’amm.ne sta preparando la documentazione per chiudere i consuntivi 2023 e 2024 e al momento non ci sono gestioni straordinarie.



TRATTAZIONE QUESITO 7)

indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

Nel corso delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico di Torino è stato accertato che il fabbricato ubicato in Via Sesia 8 ed 8 bis è stato interessato da intervento edilizio di costruzione negli anni 1924 e successivi.

TRATTAZIONE QUESITO 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;

PRATICHE EDILIZIE

All'attualità l'unità immobiliare in questione risulta interessata da alcuni interventi edilizia che ne hanno modificato l'originaria rispondenza ai progetti autorizzati.

IRREGOLARITA'

Durante l'attività peritale lo scrivente ha riscontrato la presenza di alcune opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, e precisamente:

- E' stata rimossa la parete dividente l'ingresso dalla cucina determinando la mancanza del locale di disimpegno del servizio igienico;
- L'originaria camera da letto è stata oggetto di divisione dando origine a due locali, un primo locale, privo di areoilluminazione diretta, ad uso di disimpegno ed un secondo locale utilizzato come camera da letto, ma senza il rispetto del minimo di superficie di 9mq. previsto dalla normativa per le camere da letto singole.
- E stata costruita una veranda che è stata oggetto di istanza presentata in data 12.05.1998 dal sig. Stefano CONTE.



1998 4 6634	12-05- 1998	Via SESIA 8 BIS	GGG	VERANDA
----------------	----------------	-----------------	-----	---------



Al momento la pratica prot. 1998/46634 del 12.05.1998 è corso di verifica istruttoria per pratiche di abusiva in corso di verifica istruttoria per accertamento della presenza di eventuali opere edilizie realizzate in assenza/variazione di titoli abilitativi prescritti o delle segnalazioni.

Per poter regolarizzare le difformità riscontrate occorrerà:

- Ricostruire la parete tramediante ingresso e cucina con la posa di una nuova porta;
- Demolire la parete realizzata nella camera da letto.
- Definire la pratica di regolarizzazione per la realizzazione della veranda

I costi previsti per la realizzazione delle attività sopra riportate si attesta all'intorno di €. 5.000,00 comprese le spese tecniche esclusa Iva di Legge. Fatte salve eventuali prescrizioni dell'UTC di Torino.

ATTESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare non dispone di Attestato di Prestazione Energetica

TRATTAZIONE QUESITO 9)

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

VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto del presente lotto lo scrivente ha tenuto conto della zona di ubicazione, la distanza da tutti i servizi primari; tipologia costruttiva e mediocre stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso e delle unità immobiliari oggetto di esecuzione; le superfici commerciali del bene; lo stato di conservazione dei locali; di quanto richiesto dall'art. 568 c.p.c.; dell'attuale andamento del mercato immobiliare nel Comune di Torino per beni simili; l'attuale commerciabilità del bene immobile; la possibilità di redditività in caso di locazione.

Lo scrivente evidenzia che lo stato di conservazione del fabbricato è decisamente mediocre e lo stesso presenta la necessità di una serie sistematica di opere per la regolarizzazione edilizia oltreché la messa a norma degli impianti,

Per la valutazione lo scrivente ha desunto i valori commerciali: dall'esame dei comparabili relativi ai valori di compravendita dichiarati nei Rogiti notarili, dal borsino immobiliare, dalle valutazioni OMI e da indagini esperite presso alcuni professionisti del settore che operano su immobili della zona, ricavando quindi un dato medio utilizzato per la stima adeguandolo poi, con coefficienti correttivi, al reale stato del bene oggetto di esecuzione.

Destinazione	Superficie commerciale circa mq.	Prezzo al mq.	Stima	Detrazioni per sanatoria	Totale
Appartamento e cantina	46,21	€ 550,00	€ 25.414,40		
Totale			€ 25.414,40	€ 5.000,00	€ 20.414,40
		Totale	in arrotondamento		€ 20.400,00

€. 20.400,00 (Diconsì Euro ventimilaquattrocento/00

TRATTAZIONE QUESITO 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 specifichi 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.);

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Pinerolo lì 30.04.2025

INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI

- Allegato 1 Visure catastali
- Allegato 2 Planimetrie catastali
- Allegato 3 Regolamento Condominio
- Allegato 4 Atto di proprietà
- Allegato 5 Pignoramento
- Allegato 6 Fotografie