

## TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca ALONZO



Procedimento Esecutivo immobiliare n. 33/2025 R.G.E.S.



promosso da:

AAA,

con l'avv. Angelo GIUNTA,



-procedente-

BBB ,

-esecutato-



Creditore Intervenuto:

DDD ,



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO  
10093 COLLEGNO (TO) – Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail [peroglioluca@libero.it](mailto:peroglioluca@libero.it)  
[www.thnet.it/studioperoglio](http://www.thnet.it/studioperoglio)  
L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgsl. 196/2003, è consultabile su [www.thnet.it](http://www.thnet.it)"

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





## DATI RIEPILOGATIVI DELLA PROCEDURA

Procedimento esecutivo immobiliare n. 33/2025 R.G. ES.

promosso da:

AAA,

codice fiscale ,

Contro: BBB nato a Torino l'8 giugno 1965,

Codice fiscale ;

immobile: in Comune di TORINO (TO), nel complesso condominiale con accesso dal civico n. 251 di Via Andrea Sansovino:

-al piano primo (2° fuori terra), appartamento distinto con il n. 10 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Maurizio PODIO con verbale in data 8 giugno 1979 repertorio n. 42808/6222, composto di ingresso su soggiorno-living con angolo cottura, disimpegno, una camera e bagno, con un balcone lato Via, posto alle indicative coerenze di: Via Sansovino, alloggio n. 9, vano scala, alloggio n. 11;

-al piano sotterraneo, locale cantina di pertinenza dell'alloggio distinto con il n. 1 nella pianta del relativo piano allegata al suddetto regolamento di condominio, posto alle indicative coerenze di: sottosuolo via Sansovino, cantine n.i 6 e 4, vano scala e locale contatori.

### Dati catastali:

L'unità abitativa in esame, con il pertinenziale locale cantina, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino come segue:

### Intestazione:

BBB nato a Torino (TO) il 08/06/1965, proprietà 5/6 in regime di separazione

STUDIO TECNICO geom. Gianluca PEROGLIO

10093 COLLEGNO (TO) - Via Almese, 25 tel. 011-4160979 fax 011-4010928 e-mail [peroglioluca@libero.it](mailto:peroglioluca@libero.it)

[www.thnet.it/studioperoglio](http://www.thnet.it/studioperoglio)

"L'informativa sul trattamento dei dati personali dello Studio, ex art. 13 del D. Lgsl. 196/2003, è consultabile su [www.thnet.it](http://www.thnet.it)"



dei beni;

BBB nato a Torino (TO) il 08/06/1965, proprietà 1/6;

Dati censuari:

-foglio 1060 particella n. 126 subalterno 5011, Via Sansovino Andrea n. 251  
piani primo e seminterrato, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4^,  
consistenza vani 3, superficie catastale 52 mq., Rendita 232,41.

Proprietà:

L'immobile si trova in piena proprietà in capo al Sig. BBB nato a  
Torino l'8 giugno 1965.

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- n.i gen. 19255 part. 2742 in data 13 maggio 2024, ipoteca legale derivante  
da "conc. Amministrativa", a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione"  
con sede in Roma codice fiscale ;
- n.i gen. 2088 part. 1649 in data 20 gennaio 2025, atto di pignoramento  
immobiliare in forza di titolo emesso dal Tribunale di Torino notificato il 9  
gennaio 2025, a favore del AAA,

Stato di occupazione:

L'immobile risulta al momento libero da persone e cose, nella  
disponibilità diretta dell'esecutato Sig. BBB e dallo stesso utilizzato come  
abitazione primaria.

Valore di mercato:

-unità abitativa con pertinenze ed accessori,

Valore di mercato	€. 53.000,00
-------------------	--------------

diconsi Euro cinquantatremila/00.

## INDICE

a) Premesse - Mandato	pag. 4
b) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
c) Trattazione del mandato	pag. 6
c.1) Identificazione del bene	pag. 7
c.2) Titolarità del bene, cronistoria e primo titolo di acquisto anteriore al ventennio	pag. 10
c.3) Descrizione del bene	pag. 12
c.4) Stato di possesso	pag. 17
c.5) Formalità pregiudizievoli, diritti reali a favore di terzi, Vincoli – Usi Civici -	pag. 17
c.6) Spese condominiali e procedimenti giudiziari in corso	pag. 22
c.7) Titoli edilizi dell’immobile e situazione urbanistica	pag. 23
c.8) Verifica della regolarità edilizia-urbanistica e Catastale Attestato di Prestazione Energetica	pag. 24
c.9) Valore di mercato	pag. 25
c.10) Verifica presupposti di applicabilità Legge 178/2020	pag. 28

\* \* \*

### a) Premesse - Mandato.

Il AAA procedeva al pignoramento degli immobili oggetto del presente procedimento con atto trascritto all’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 20 gennaio 2025 ai n.i gen. 2088 part.

l'8 giugno 1965, colpisce la piena proprietà della porzione immobiliare così descritta:

*“..nel Comune di Torino (TO):*

- *Unità immobiliare sita nel Comune di Torino (TO), Via Sansovino n. 251, categoria A/3, composta da piano 1-S1 e censita al N.C.E.U. del Comune di Torino Foglio 1060, part. 126, sub. 5011, Classe 4, di vani 3 e R.C. Euro 232,41.”*

Con ordinanza 7 marzo 2025 l'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Francesca

ALONZO disponeva l'espletamento di consulenza tecnica per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, con la nomina quale perito d'Ufficio dello scrivente **geom. Gianluca PEROGLIO**, libero professionista con studio in Collegno (TO), Via Almese n. 25, regolarmente iscritto al Collegio Geometri di Torino e Provincia, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino.

Lo scrivente, effettuato il giuramento di legge in forma telematica, si vedeva affidato il mandato di rispondere con relazione scritta al quesito in atti.

\* \* \*

### b) Svolgimento delle operazioni peritali.

Esaminata la documentazione ipotecaria-catastale prodotta dal precedente, il CTU. esperiva per proprio conto gli opportuni accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Terreni e Fabbricati, ove acquisiva copia della planimetria catastale e dell'estratto di mappa dell'immobile oggetto di pignoramento;



- l’Ufficio Tecnico del Comune di Torino, per la visura delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato di Via Sansovino n. 251;
- l’Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ove effettuava l’aggiornamento delle visure in capo all’esecutato intestatario dell’immobile in oggetto.

Previo accordo con il Custode Delegato, il 1° aprile 2025 alle ore 15,00 lo scrivente si recava presso lo stabile di Torino, Via Sansovino n. 251, al fine di effettuare le operazioni di rilievo necessarie per rispondere al quesito giudiziale.

In tale occasione era presente l’esecutato Sig. BBB , il quale consentiva l’accesso e dichiarava di utilizzare l’immobile come abitazione primaria.

Lo scrivente procedeva al rilievo dei singoli vani ed effettuava le riprese fotografiche allegate alla presente.

Sulla scorta pertanto dei rilievi ed accertamenti esperiti, lo scrivente riferisce quanto segue ad evasione del mandato affidatogli dall’Ill.mo Sig. Magistrato.

\* \* \*

### c) Trattazione del mandato.

Per miglior chiarimento di esposizione si procede nell’espletamento dell’incarico mediante la trattazione dei singoli punti che compongono il quesito giudiziale, ed in particolare:

c.1) Identificazione del bene pag. 7

c.2) Titolarità del bene, cronistoria e primo titolo di acquisto anteriore al ventennio

pag. 10



c.3) Descrizione del bene	pag. 12
c.4) Stato di possesso	pag. 17
c.5) Formalità pregiudizievoli, diritti reali a favore di terzi, Vincoli – Usi Civici -	pag. 17
c.6) Spese condominiali e procedimenti giudiziari in corso	pag. 22
c.7) Titoli edilizi dell’immobile e situazione urbanistica	pag. 23
c.8) Verifica della regolarità edilizia-urbanistica e Catastale Attestato di Prestazione Energetica	pag. 24
c.9) Valore di mercato	pag. 25
c.10) Verifica presupposti di applicabilità Legge 178/2020	pag. 28

### Quesito c.1)

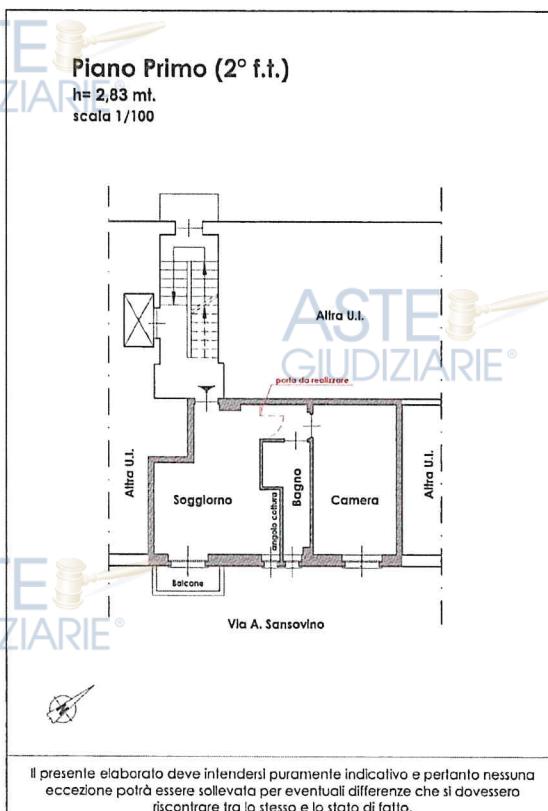
#### Identificazione del bene.

L’atto di pignoramento origine della presente procedura esecutiva colpisce la piena proprietà del seguente immobile in Comune di TORINO (TO), nel complesso condominiale elevato a sei piani fuori terra, oltre piano sotterraneo distinto nella toponomastica con il civico n. 251 della Via Sansovino:

-al piano primo (2° fuori terra), appartamento distinto con il n. 10 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Maurizio PODIO con verbale in data 8 giugno 1979 repertorio n. 42808/6222, composto di ingresso su soggiorno-living con angolo cottura, disimpegno, una camera e bagno, con un balcone lato Via, posto alle indicative coerenze di: Via Sansovino, alloggio n. 9, vano scala e alloggio n. 11;  
-al piano sotterraneo, locale cantina di pertinenza dell’alloggio distinto con il

n. 1 nella pianta del relativo piano allegata al suddetto regolamento di condominio, posto alle indicative coerenze di: sottosuolo via Sansovino, cantine n.i 6 e 4, vano scala e locale contatori.

La conformazione dell'alloggio appare raffigurata nella planimetria che si allega quale *doc. 1*, mentre quella della cantina nel *doc. 2*.



Doc. 1: pianta alloggio



Doc. 1: pianta cantina

L'unità abitativa in esame, con il pertinenziale locale cantina,

risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino come

segue:

Intestazione:

BBB nato a Torino (TO) il 08/06/1965, proprietà 5/6 in regime di separazione dei beni;

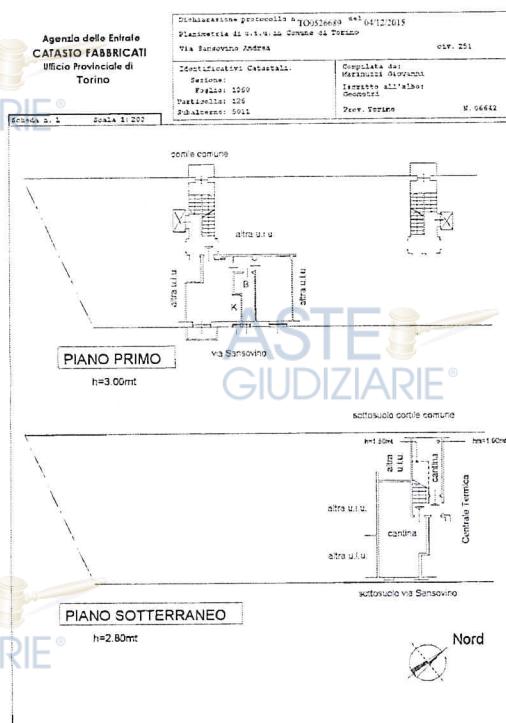
BBB nato a Torino (TO) il 08/06/1965, proprietà 1/6;

Dati censuari:

-foglio 1060 particella n. 126 subalterno 5011, Via Sansovino Andrea n. 251  
 piani primo e seminterrato, zona censuaria 3, categoria A/3, classe 4^,  
 consistenza vani 3, superficie catastale 52 mq., Rendita 232,41.

L'unità abitativa deriva dalla particella foglio 56 particella 750 subalterno 5011, variata d'Ufficio per allineamento delle mappe catastali con pratica n. 206190.1/2014 del 4 agosto 2014 protocollo n. TO 0268247.

La planimetria dell'immobile depositata al Catasto Fabbricati viene allegata quale *Allegato 4*.



**Doc. 3: planimetria Catasto fabbricati**

L'estratto di mappa del Catasto Terreni si allega quale ***Allegato 4*** ed ivi l'edificio condominiale comprendente la porzione abitativa in oggetto appare contrassegnato con la particella n. 126 del foglio 1060 di Torino.

\* \*

### **Quesito c.2)**

**Titolarità del bene, cronistoria e primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.**

#### **Titolarità.**

La porzione abitativa in esame, con le relative pertinenze ed accessori, è pervenuta all'attuale esecutato Sig. BBB nato a Torino l'8 giugno 1965, in forza dei seguenti titoli:

-la quota di 1/6, per successione legittima della Sig.ra EEE nata a Canosa di Puglia (BT) il 18 aprile 1938 e deceduta il 18 maggio 2012 (denuncia di successione registrata a Torino 2 il data 15 novembre 2012 al n. 3360 vol. 9990 e trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 11 gennaio 2013 ai n.i gen. 980 part. 760, la cui accettazione di eredità è stata trascritta a Torino 1 il 9 marzo 2015 ai n.i 6468/4831);

-la quota di 5/6, per donazione dai Sigg. CCC nato a Lavello (PZ) il 29 agosto 1938, codice fiscale e FFF nata a Torino il 12 settembre 1968 codice fiscale , in forza di atto di donazione rogito notaio Riccardo CINQUE in data 28 dicembre 2015 repertorio n. 30861/16604, registrato a Torino 1 il 25 gennaio 2016 al n. 1255 e trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 25 gennaio 2016 ai n.i gen. 2155 part. 1499. L'atto si allega alla presente quale ***Allegato 8***.

#### **Cronistoria del ventennio.**

All'origine del ventennio anteriore l'atto di pignoramento, l'immobile in esame risultava di proprietà, in parti uguali, dei Sigg. CCC nato a Lavello (PZ) il 29 agosto 1938 e EEE nata a Canosa di Puglia (BT) il 18 aprile 1938, per acquisto fattone in forza dei seguenti titoli:

-**atto di compravendita** rogito notaio Maurizio Podio in data 8 giugno 1979 repertorio n. 42819/6233, registrato a Rivoli il 28 giugno 1979 al n. 4310 vol. 267 e trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 6 luglio 1979 ai n.i gen. 19250 part. 16053, mediante il quale acquistano dalla Società S.I.A.S. società Immobiliare Andrea Sansovino S.p.a.", unitamente ad altre porzioni immobiliari, la cantina distinta con il n. 1 nel regolamento di condominio e censita al fg. 56 particella 750 sub.3/parte (vedasi visure *Allegato 15*);

-**atto di compravendita** rogito notaio Maurizio Podio in data 12 settembre 1979 repertorio n. 433318/6496, registrato a Rivoli il 2 ottobre 1979 al n. 5931 vol. 267 e trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 5 ottobre 1979 ai n.i gen. 25508 part. 20883, mediante il quale hanno acquistato dal Sig. LEVI Marco nato a Mondovì il 20 ottobre 1910, l'alloggio al primo piano distinto con il n. 10 nel regolamento di condominio e censito al fg. 56 particella 750 sub. 6 (vedasi visure *Allegato 15*).

A seguito del decesso della Sig.ra EEE nata a Canosa di Puglia (BT) il 18 aprile 1938, avvenuto in data 18 maggio 2012, la quota di spettanza della decuius sull'immobile è pervenuta per successione legittima in parti uguali (1/6 caduno) al marito CCC ed ai figli BBB e FFF. La denuncia di successione è stata registrata a Torino 2 il data 15 novembre 2012 al n. 3360

vol. 9990 e trascritta all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 11 gennaio 2013 ai n.i gen. 980 part. 760, la cui accettazione di eredità è stata trascritta a Torino 1 il 9 marzo 2015 ai n.i 6468/4831.

Come specificato al paragrafo precedente, i 5/6 dell'unità immobiliare in oggetto sono stati donati al Sig. BBB con atto di donazione rogito notaio Riccardo CINQUE in data 28 dicembre 2015 repertorio n. 30861/16604, registrato a Torino 1 il 25 gennaio 2016 al n. 1255 e trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 25 gennaio 2016 ai n.i gen. 2155 part. 1499.

#### Primo atto tra vivi anteriore al ventennio.

Con riferimento alla cronistoria di cui sopra, il primo atto tra vivi anteriore al ventennio risulta costituito dai rogiti del notaio notaio Maurizio Podio in data 8 giugno 1979 repertorio n. 42819/6233 e in data 12 settembre 1979 repertorio n. 433318/6496, in forza dei quali i genitori dell'attuale esecutato hanno acquistato la piena proprietà dell'unità abitativa in esame con la relativa cantina di pertinenza.

#### Quesito c.3)

##### **Descrizione del bene.**

La localizzazione dell'edificio condominiale di Via Andrea Sansovino n. 251 del Comune di Torino (TO), ove si trova l'unità abitativa di proprietà dell'esecutato, appare evidenziata nella cartina toponomastica che si allega quale *Allegato 3*.

La facciata Sud-est dell'edificio, affrontata sulla Via Sansovino,



appare ripresa nella foto *doc. 4*. La foto *doc. 5* riprende invece l'androne al piano terreno, attraverso il quale si accede ad entrambe le scale del condominio. L'alloggio in esame dispone di accesso dalla scala sulla sinistra dell'androne, dotata di gradini rivestiti in marmo e parapetto in muratura con corrimano in legno.

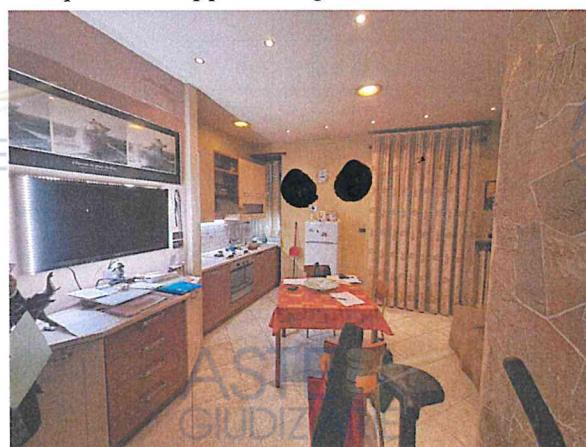


Doc. 4: facciata lato Via Sansovino



Doc. 5: Androne al piano terreno

Dal pianerottolo del primo piano si accede all'appartamento in esame attraverso portoncino in legno ad un battente, che immette direttamente nel soggiorno-living con angolo cottura ripreso da opposte angolazioni nelle foto *doc. 6* e *doc. 7*.



Doc. 6: soggiorno-living



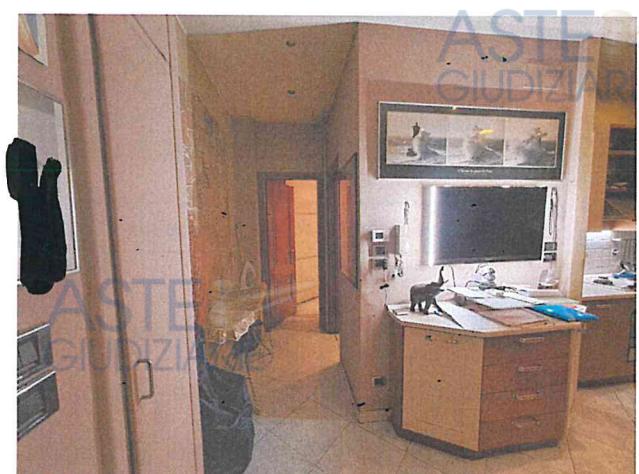
Doc. 7: soggiorno-living

Dal soggiorno, pavimentato in piastrelle di gres porcellanato posate in diagonale esteso al disimpegno ed alla camera da letto, si accede al balcone lato Corso ripreso nella foto **doc. 8**, pavimentato in piastrelle di gres.

La foto **doc. 9** riprende il disimpegno a servizio della camera e del bagno.



Doc. 8: balcone su Via Sansovino

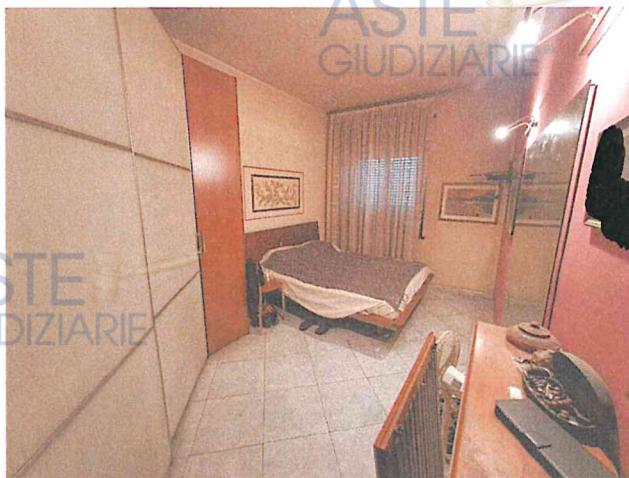


Doc. 9: disimpegno

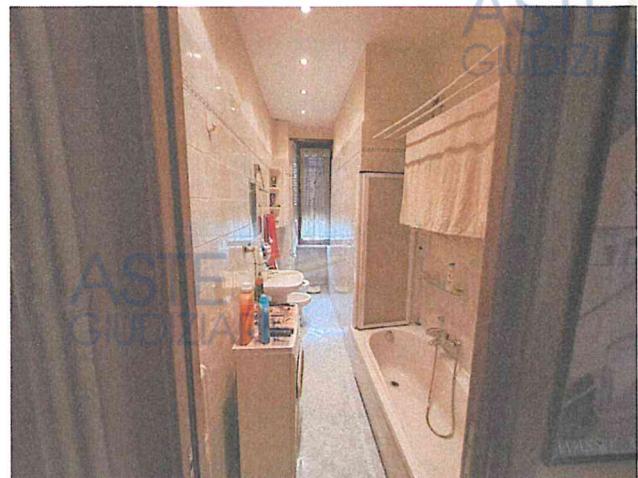
La foto **doc. 10** riprende la camera da letto dotata di finestra a due battenti prospettante su strada.

Il servizio igienico dell'alloggio, dotato di finestra ad un battente, appare ripreso nella foto **doc. 11** e risulta accessoriato di vasca corta, lavabo a colonna, vaso igienico con sciacquone e bidet, oltre attacco per la lavatrice. Le

pareti del locale sono rivestite in piastrelle in gres porcellanato con fascia decorativa.



Doc. 10: camera da letto



Doc. 11: servizio igienico

L'altezza utile dell'appartamento, al netto della controsoffittatura in cartongesso, misura mt. 2,80 circa.

I serramenti esterni dell'abitazione sono in legno verniciato al naturale, muniti di doppi vetri e protetti da avvolgibili in plastica.

I serramenti interni sono in legno tamburato, a pannello cieco.

Il boiler a gas collocato nell'angolo cottura, di vecchia tipologia, è da adeguare alle norme di legge.

Le ulteriori caratteristiche costruttive dell'edificio appaiono evidenziate da:

- struttura portante in cemento armato tradizionale con solai in laterocemento;
- pareti di tamponamento in muratura di mattoni a cassa vuota;
- tramezzi interni in muratura di mattoni intonacata;



- facciate in intonaco tinteggiato, in scadente stato di conservazione, con lastre di travertino sino alla soletta del primo piano;
- tetto con manto di copertura in tegole su orditura lignea;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto citofonico;
- impianto gas per cucina;
- impianto di riscaldamento centralizzato con funzionamento a gas metano, con radiatori in ghisa.

La cantina al piano seminterrato, di ampia superficie, risulta in parte rivestita alle pareti in legno o piastrelle di ceramica.

La superficie commerciale dell'unità abitativa in esame viene computata secondo i criteri espressi dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, tenendo conto:

- a) dei muri interni e di quelli perimetrali esterni computati per intero fino ad uno spessore e massimo di 50 cm. e dei muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. (la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m., non entra nel computo della superficie);
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
  - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura

del 30% fino a 25 metri quadrati e del 10 per cento per la quota eccedente.

La superficie commerciale dell'unità abitativa in oggetto risulta quindi:

-locali abitativi al piano primo (2° f.t.),	mq. 46,00 +
-balcone, mq. 2,00 x coeff. di riduzione 0,30 =	mq. 0,60 +
-cantina al piano interrato,	
mq. 26,00 x coeff. di riduzione 0,25 =	mq. 6,50 =
superficie convenzionale totale, in cifra tonda	mq. 53,00

\* \*

#### Quesito c.4)

Stato di occupazione.

Come indicato al precedente paragrafo b), in data 1° aprile 2025 lo scrivente ha effettuato sopralluogo per l'ispezione dell'immobile in oggetto, alla presenza dell'esecutato Sig. BBB , il quale ivi risiede come da certificato di residenza *Allegato 7*.

L'abitazione è risultata completamente arredata ed utilizzato dall'esecutato quale abitazione primaria.

\* \*

#### Quesito c.5)

Formalità pregiudizievoli, diritti reali a favore di terzi, vincoli, usi civici.

##### **Formalità pregiudizievoli**

Dall'esame della documentazione ipotecaria-catastale prodotta dal creditore e delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 (*Allegato 15*), l'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità di pregiudizio:

**-n.i gen. 19255 part. 2742 in data 13 maggio 2024**, ipoteca legale derivante da “conc. Amministrativa”, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma codice fiscale , contro BBB nato a Torino l’8 giugno 1965, codice fiscale ; l’ipoteca è stata iscritta per un importo di €. 310.301,46 a garanzia di debito di €. 155.150,73 nascente da provvedimento dell’DDD del 9 maggio 2024 repertorio n. 11308/11024.

La formalità non colpisce altri beni oltre quello oggetto della presente procedura, con le precisazioni sotto riportate.

I costi della cancellazione dell’ipoteca legale, stabiliti dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, ammontano allo 0,50% dell’importo per il quale è stata iscritta l’ipoteca, con un minimo di € 200, e quindi. €. 310.301,46 x 0,5% = €. 1.551,50 oltre la tassa ipotecaria per €. 35,00 e l’imposta di bollo per € 59,00 ed i oltre i compensi del professionista che si occuperà della cancellazione.

**-n.i gen. 2088 part. 1649 in data 20 gennaio 2025**, atto di pignoramento immobiliare in forza di titolo emesso dal Tribunale di Torino notificato il 9 gennaio 2025, a favore del AAA codice fiscale , contro BBB nato a Torino l’8 giugno 1965, codice fiscale ; il pignoramento colpisce la piena proprietà dell’unità abitativa censita al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino al foglio 1060 particella 126 subalterno 5011.

La formalità non colpisce altri beni oltre quello oggetto della presente procedura e può essere essere cancellata totalmente.

I costi della cancellazione ammontano a complessivi €. 294,00 oltre i compensi del professionista che si occuperà della cancellazione.

Come emerge dalla certificazione notarile prodotta dal creditore

procedente a firma del notaio Andrea GANELLI, emergono due ipoteche legali  
“erroneamente iscritte per la quota millesimale di 15/1000 (quindici  
millesimi) sull’intera consistenza del Foglio 1060 Particella 126 subalterno  
5011 (già Foglio 56 Particella 750 subalterno 5011)” ed in particolare:

-n.i gen. 9831 part. 2248 in data 28 febbraio 2006, ipoteca legale derivante  
da “conc. Amministrativa”, a favore di HHH con sede in Torino codice  
fiscale , contro GGG nato a Canosa di Puglia (BT) il 7 novembre 1948,  
nascente da provvedimento amministrativo dell’HHH del 20 febbraio 2006

repertorio n. 105641/110, per la complessiva somma di €. 45.546,02;

-n.i gen. 6340 part. 925 in data 19 febbraio 2018, ipoteca legale derivante da  
“conc. Amministrativa”, a favore di DDD S.p.a. con sede in Roma codice  
fiscale , contro GGG nato a Canosa di Puglia (BT) il 7 novembre 1948,  
nascente da provvedimento amministrativo dell’Agenzia delle Entrate -  
Riscossione S.p.a. del 16 febbraio 2018 repertorio n. 7551/11018, per la  
complessiva somma di €. 261.412,72 a garanzia di debito di €. 130.706,36.

Dalla ricostruzione delle variazioni catastali che hanno generato  
l’attuale unità distinta al foglio 1060 part. 125 sub. 5011, nella certificazione  
suddetta il notaio GANELLI emerge quanto segue:

“L’immobile ha assunto l’attuale identificativo catastale a seguito di  
variazione:

- per diversa distribuzione degli spazi interni del 4 dicembre 2015,pratica n.  
TO0526689 (n. 302588.1/ 2015)

- per bonifica identificativo catastale del 4 agosto 2014, pratica n. TO0268247

(n. 206190.1 / 2014) con soppressione del Foglio 56 Particella 750 Subalterno  
5011;

- per fusione del 3 ottobre 2000, pratica n. 944175 (n. 32545.1/2000) con soppressione del Foglio 56 Particella 750 Subalterni 48 e 50;
- il sub. 48 deriva dal Foglio 56 Particella 750 Subalterno 6 a seguito di variazione per frazionamento del 9 giugno 1984 n. 10020/98 (n. 4225/1984);
- il sub. 50 deriva dal Foglio 56 Particella 750 Subalterno 3 a seguito di variazione per:
  - frazionamento del giorno 8 giugno 1979 (n. 25535/1979);
  - frazionamento del 9 giugno 1984 (n. 4226.2/1984).

**Si precisa che il Foglio 56 Particella 750 Subalterno 50 è stato oggetto di variazione del 30 settembre 1992 per scorporo parziale del subalterno 50 che diventa bene comune non censibile (n. 12690/1992).**

#### OSSERVAZIONI

Si rileva che:

-i signori CCC e EEE con atto a rogito notaio Maurizio PODIO in data primo giugno 1993, repertorio numero 99830/27515, registrato a Torino il 21 giugno 1993 e trascritto a Torino 1 in data 22 giugno 1993 ai numeri 14556/9676 hanno venduto agli altri condomini le quote di comproprietà della parte comune (locale al piano interrato) generata con la suddetta variazione del 30 settembre 1992 per scorporo parziale del subalterno 50 che diventa bene comune non censibile (n. 12690/1992), (la consistenza del subalterno 50 rimasto di proprietà dei signori CCC e EEE si è ridotta da 50 mq. a 26 mq.);  
**-per mero errore materiale al bene comune non censibile trasferito con l'atto di cui sopra fino ad oggi non è stato attribuito nessun altro subalterno;**

-che presso la Conservatoria dei Registri ipotecari di Torino 1 risulta trascritta in data 19 dicembre 2002 ai numeri 58453/39730 la compravendita

*a rogito notaio Francesco PIGLIONE del 9 dicembre 2002, repertorio numero 37219/16998, debitamente registrata con la quale il signor GGG, sopra generalizzato, acquistava tra gli altri la quota di 15/1000 del locale comune al piano interrato censito unitamente a maggior consistenza al Foglio 56 Particella 750 Subalterno 5011;*

*-che la suddetta trascrizione, l'ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 28 febbraio 2006 ai numeri 9831/2248 sopra citata e l'ipoteca legale dal "conc. Amministrativa" iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 19 febbraio 2018 ai numeri 6340/925 sopra citata risultano erroneamente trascritte e iscritte per la quota millesimale di 15/1000 (quindici millesimi) sull'intera consistenza del Foglio 1060 Particella 126 Subalterno 5011 (già Foglio 56 Particella 750 Subalterno 5011) anziché sul solo bene comune non censibile nascente dalla variazione n. 12690/1992 sopra citata poiché privo di proprio subalterno;*

#### TUTTO CIO' PREMESSO

*la consistenza (26 mq.) del Foglio 56 Particella 750 Subalterno 50 (oggi Foglio 1060 Particella 126 Subalterno 5011) non risulta sostanzialmente colpita dalle ipoteche legali iscritte contro il Sig. GGG".*

**Diritti reali a favore di terzi.**

Alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento l'immobile risultava in piena proprietà in capo al Sig. BBB nato a Torino l'8 giugno 1965 e sullo stesso non esistevano diritti reali a favore di terzi.

#### Vincoli

Non esistono particolari vincoli sull'immobile di natura urbanistica, edilizia o paesaggistica.

### Quesito c.6)

**Spese condominiali e procedimenti giudiziari in corso.**

Per quanto è stato possibile accertare dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 (*Allegato 9*) e dalle informazioni acquisite presso l'Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino (*Allegato 9*), non esistono procedimenti giudiziari contro l'esecutato Sig. BBB , oltre quello oggetto della presente.

### **Regolamento di Condominio.**

Il Regolamento di condominio dello stabile di Via Sansovino n. 251 in Torino, è stato depositato negli atti del notaio Maurizio PODIO con verbale in data 8 giugno 1979 repertorio n. 42808/6222, registrato a Rivoli il 17 giugno 1979 al n. 4285 e si produce quale *Allegato 10*.

Il Capitolo II del Regolamento elenca le "Parti di proprietà comuni ed indivisibili", mentre il Capitolo III regolamenta il cortile.

Per quanto attiene la destinazione delle proprietà individuali, il Capitolo VI 4 recita:

*"I singoli appartamenti hanno l'unica ed esclusiva destinazione di civili abitazioni. E' tuttavia anche permessa la destinazione ad uso ufficio, studio professionale o commerciale, sartoria o casa di moda ma con esclusione tassativa di deposito merci, laboratori, scuole, ritrovi, esercizi con lavorazione ed attività notturne, industrie rumorose, insalubri e pericolose, sanatori, gabinetti di cura o ambulatori per malattie infettive o contagiose, scuole di*

*musica e di ballo, associazioni politiche o di qualsiasi specie ed in genere ogni suono che possa turbare la tranquillità dei Condomini o sia contrario all'igiene o al decoro dell'edificio.*

*E' consentito l'uso dei locali per studio medico con visite ambulatoriali, ma a condizione che non vi sia assembramento di persone nell'androne o sulla porta d'ingresso dello studio stesso".*

L'amministratore dello stabile Geom. Pasquale GIORDANO ha trasmesso allo scrivente i riparti delle spese Ordinarie e di Riscaldamento che si producono quale *Allegato 11*, dai quali emergono i seguenti importi a debito dell'esecutato:

SPESE ORDINARIE 2024:

saldo 2023 €. 2.106,97 + preventivo 2024 €. 462,19 = €. 2.568,16

RISCALDAMENTO 2024/25:

saldo 23/24 €. 2.539,46 + preventivo 24/25 €. 664,18 = €. 3.203,64

SPESE AUTOCLAVE €. 137,00

\* \*

### Quesito c.7)

**Titoli edilizi dell'immobile e situazione urbanistica.**

Per quanto è stato possibile accertare dalle visure effettuate presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino (*Allegato 12*), lo stabile di Via Sansovino n. 251 è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 412 rilasciato l'11 aprile 1953.

La licenza di occupazione dello stabile è stata rilasciata il 22 ottobre 1957 con il n. 1048.

La planimetria del piano Tipo di cui al suddetto Permesso di



Costruire si allega in estratto quale ***Allegato 13*** unitamente al Prospetto lato strada ed alla Sezione del Fabbricato.

In forza di pratica CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) presentata il 26 novembre 2015 al n. 0021423 (l'elaborato grafico della C.I.L.A. si unisce alla presente quale ***Allegato 14***) all'interno dell'appartamento sono stati eseguite modifiche interne che corrispondono pressoché alla attuale conformazione rilevata e raffigurata graficamente nella pianta ***Allegato 1***, salvo quanto precisato al successivo paragrafo c.8).

\* \*

### **Quesito c.8)**

**Verifica della regolarità edilizia-urbanistica e catastale – Certificazione energetica.**

Come anticipato al paragrafo precedente, dagli accertamenti esperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino e dal confronto della reale conformazione dell'immobile con i titoli edilizi depositati all'Archivio edilizio, si può attestare che l'unità abitativa di proprietà dell'esecutato NON presenta irregolarità edilizie tali da costituire ostacolo alla trasferibilità dell'immobile. Si rileva unicamente la mancanza della porta di separazione tra disimpegno e soggiorno ed indicata nella CILA, necessaria per rendere il bagno dotato di "antibagno" in conformità alla normativa vigente.

Il costo per la collocazione della porta, con le relative opere correlate, può quantificarsi in € 800,00 + Iva e così in cifra tonda **€. 1.000,00**.

In relazione alla conformità catastale, ai sensi dell'articolo 19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, si può attestare che:



- i dati di identificazione catastale sopra riportati risultano corretti e si riferiscono all'unità immobiliare con relative pertinenze raffigurata nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati;
- la planimetria è conforme all'unità immobiliare e non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

#### Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Dalle ricerche effettuate si è rilevato che l'unità abitativa in esame risulta allo stato attuale sprovvista di **Attestato di Prestazione Energetica (APE)** in corso di validità.

#### Quesito c.9)

#### Valore di mercato.

Ai fini valutativi, per giungere alla individuazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima di tipo sintetico comparativo, avvalendosi dei listini statistici di rilevanza nazionale opportunamente ragguagliati agli aspetti estimativi pertinenti al tipo di fabbricato in questione, tenuto conto che:

-lo stabile oggetto della presente, affrontato su strada di intenso traffico veicolare, si trova in zona periferica del Comune di Torino (Quartiere Madonna di Campagna) sufficientemente dotata di servizi pubblici e commerciali;

-la zona, completamente urbanizzata (con viabilità, illuminazione pubblica, fognatura, rete idrica, etc.), è caratterizzata dalla presenza sia di edifici di



tipologia "popolare", realizzati negli anni cinquanta/sessanta sia di edifici ad uso produttivo;

-l'appartamento, oggetto di ristrutturazione interna nel 2015, è caratterizzato da materiali di normale qualità e si trova in normale stato di conservazione e manutenzione;

-l'alloggio, dotato di unica aria verso strada, risulta privo della porta di delimitazione del disimpegno, cosicché risulta privo di antibagno in violazione delle norme di legge; il costo della fornitura e posa di una porta con le opere correlate, ammonta a € 1.000,00 IVA compresa;

-l'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo è risultata libera da contratti di locazione, nella disponibilità dell'esecutato ed utilizzato come abitazione primaria.

Sulla scorta pertanto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dianzi descritte, appare equo e congruo avvalersi per la valutazione, delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) con cadenza semestrale, che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

I valori pubblicati dall'OMI per abitazioni di tipo economico in stato normale, ubicate in zona periferica del Comune di Torino, Quartiere Madonna di Campagna, oscillano da €/mq. 690,0 a €/mq. 1.050,00.

Applicando i dovuti coefficienti di adeguamento riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in esame, si ottiene quello

definibile “il più probabile valore di mercato”, ed in particolare:

- Valore medio pubblicato dall’O.M.I. per abitazioni di tipo economico in condizioni normali, Quartiere Madonna di Campagna in cifra tonda	€./mq. 900,00 x
- Coefficiente di vetustà (ristrutturato nel 2015)	1,05 x
- Coefficiente “stato di possesso” (abitazione primaria dal debitore)	1,00 x
- Coefficiente di “affaccio” (unica aria su strada)	0,95 x
- Coefficiente per la “dotazione di servizi pubblici” della zona	1,10 x
- Coefficiente per impianto di riscaldamento “centralizzato” “autonomo”	<u>1,00 =</u>
Valore unitario	€/mq. 987,00
Arrotondabile a superficie convenzionale	€/mq. 1.000,00 x mq. 53,00 =
<b>Valore complessivo</b>	<b>€. 53.000,00</b>

diconsi Euro cinquantatremila/00.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni condizione, clausola, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

\* \*

### Quesito c.10)

Verifica presupposti di applicabilità Legge 178/2020.

Nel caso di specie l’immobile non rientra tra quelli di cui all’art.



1 co. 376 – 377- 378 L. 178/2020 (immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche).

\* \*

Quanto sopra riferisce lo scrivente ad evasione dell'incarico affidatogli dall'Ill.mo Sig. Magistrato.



Collegno, 9 giugno 2025.



Il C.T.U.

(geom. Gianluca PEROGLIO)

Allegati:

- documentazione fotografica (n. 12 reperti);
- **Allegato 1:** planimetria dell'alloggio;
- **Allegato 2:** planimetria della cantina;
- **Allegato 3:** cartina toponomastica;
- **Allegato 4:** estratto di mappa Catasto Terreni e visura;
- **Allegato 5:** visura Catasto Fabbricati;
- **Allegato 6:** planimetria Catasto Fabbricati;
- **Allegato 7:** certificato di residenza dell'esecutato;
- **Allegato 8:** titolo di proprietà rogito notaio Riccardo CINQUE del 28 dicembre 2015;
- **Allegato 9:** ispezione Ufficio Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino;
- **Allegato 10:** Regolamento di Condominio con planimetria del primo piano;
- **Allegato 11:** situazione spese ordinarie e riscaldamento dovute dall'esecutato;





- **Allegato 12:** elenco pratiche archivio edilizio Città di Torino;
- **Allegato 13:** estratto elaborato progettuale del Permesso di Costruire n. 412 dell'11 aprile 1953;
- **Allegato 14:** pratica CILA n. 0021423 presentata il 26 novembre 2015 per opere interne;
- **Allegato 15:** visure Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1;
  - specifica esposti ed onorari di CTU.



## INDICE

a) Premesse - Mandato	pag. 4
b) Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 5
c) Trattazione del mandato	pag. 6
c.1) Identificazione del bene	pag. 7
c.2) Titolarità del bene, cronistoria e primo titolo di acquisto anteriore al ventennio	pag. 10
c.3) Descrizione del bene	pag. 12
c.4) Stato di possesso	pag. 17
c.5) Formalità pregiudizievoli, diritti reali a favore di terzi, Vincoli – Usi Civici -	pag. 17
c.6) Spese condominiali e procedimenti giudiziari in corso	pag. 22
c.7) Titoli edilizi dell’immobile e situazione urbanistica	pag. 23
c.8) Verifica della regolarità edilizia-urbanistica e Catastale Attestato di Prestazione Energetica	pag. 24
c.9) Valore di mercato	pag. 25
c.10) Verifica presupposti di applicabilità Legge 178/2020	pag. 28