

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare R.G. 355/2022  
G.E. Dott.ssa N. Aloj Udienza 28/9/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione Immobiliare

Perizia descrittiva e valutativa immobile sito in Comune di Torino Via Sant'Anselmo 21

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Geometra Claudio Celano  
claudio.celano@studiocelano.net

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa A. Aloj Udienza 28/9/2023

Esecuzione Immobiliare n. 355/2022 R.G.E. promossa da:

- **CREDITORI PROCEDENTI:**

**AAA AAA SPV SRL**

**BBB BBB SRL**

- **CREDITORE INTERVENUTO:**

**CCC CCCTORINO**

- **CREDITORI NON INTERVENUTI:**

**DDD DDD**

**EEE EEE SPA**

**FFF FFF SPA**

**GGG GGG SPA**

**HHH HHH SPA**

**co n t r o**

- **DEBITORE:**

**LLL LLL**

\*\*\*\*\*

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	
<b>RG n.ro 355/2022</b>	<b>G.E.: Dott.ssa N. Aloj</b>
Diritto reale e quota pignorata:	<b>PROPRIETA' QUOTA 1000/1000</b>
Indirizzo:	<b>Comune di Torino Via Sant'Anselmo, 21</b>
Identificato a Catasto Fabbricati:	<b>Foglio 1304 Particella 203 sub. 64-65 (ex sub 49)</b>
Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:	<b>1) Ipoteca volontaria a concessione mutuo fondiario R.G. n. 9663 - R.P. n. 1858 del 4/3/2008 a favore: MMM MMM SPA con sede in NOVARA P.Iva MMMMMMMM Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1304 mapp. 203 sub. 49 (oggi subb. 64-65) (Cancellazione totale della formalità)</b>

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

**H2C Srl Geom. Claudio CELANO** Via Cernaia, 25 - 10121 Torino  
 Tel. 0115333799 Fax 0115611561 Email: [claudio.celano@studiocelano.net](mailto:claudio.celano@studiocelano.net) Pec: [claudio.celano@geopec.it](mailto:claudio.celano@geopec.it) Codice Fiscale CLNCLD62M26L219F - Partita Iva 12267120017  
 Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 426e26d7f57080c5

TRASCRIZIONI:

**2) Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo  
R.G. n. 45792 - R.P. n. 7327 del 7/11/2019**

a favore: BBB BBB SPA  
P.Iva BBBBBBBBBBBBBB  
Unità negoziale n. 1:  
Immobile n. 3  
Comune di TORINO Foglio 1304 mapp. 203 sub. 49 (oggi subb. 64-65)  
(Cancellazione parziale della formalità)

**1) Atto di pignoramento immobiliare**

**R.G. n. 26537 - R.P. n. 19704 del 16/6/2022**

a favore: AAA AAA SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) C.F.  
AAAAAAAAAAAAAAAA  
Unità negoziale n. 1:  
Immobile n. 1  
Comune di TORINO Foglio 1304 mapp. 203 sub. 49 (oggi subb. 64-65)  
(Cancellazione totale della formalità)

**2) Atto di pignoramento immobiliare**

**R.G. n. 1606 - R.P. n. 1212 del 16/1/2023**

a favore: NNN NNN S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) C.F.  
NNNNNNNNNN  
Unità negoziale n. 1:  
Immobile n. 2  
Comune di TORINO Foglio 1304 mapp. 203 sub. 64 (ex parte sub. 49)

Immobile n. 3

Comune di TORINO Foglio 1304 mapp. 203 sub. 65 (ex parte sub. 49)  
(Cancellazione parziale della formalità già ordinato da Tribunale di Torino con ordinanza del Giudice Aloj del 18/4/2023)

**3) Atto di pignoramento immobiliare**

**R.G. n. 26965 - R.P. n. 20892 del 21/6/2023**

a favore: NNN NNN S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) C.F.  
NNNNNNNNNN  
Unità negoziale n. 1:  
Immobile n. 2  
Comune di TORINO Foglio 1304 mapp. 203 sub. 64 (ex parte sub. 49)

Immobile n. 3

Comune di TORINO Foglio 1304 mapp. 203 sub. 65 (ex parte sub. 49)  
(Cancellazione parziale della formalità)

Accesso immobile:	L'accesso è stato effettuato con comunicazione alla proprietà che ha presenziato all'appuntamento
Regolarità edilizia:	L'immobile non è regolare in linea edilizia e vi sono abusi edilizi.
Regolarità catastale:	L'immobile è dotato di planimetria catastale consultabile presso l'ufficio del Territorio di Torino allegata alla presente ed è allo stato attuale non regolare - difformità planimetriche.
Stato di occupazione:	Immobile è attualmente utilizzato dal proprietario e risulta libero da vincoli locativi

**Valori di mercato delle unità immobiliari**

**Alloggio e cantina: € 245.800,00**

**(duecentoquarantacinquemilaottocentoeuro/00)**

**a) PREMESSE**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 9/5/2022 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 16/6/2022 ai n.ri 26537/19704 lo studio legale SANTERO per la soc AAA AAA SPV SRL, sottoponeva ad esecuzione forzata beni immobili in proprietà del signor LLL LLL posto in comune di Torino Via Sant'Anselmo 21 distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 1304 particella 203 sub 49 (ora subb. 64-65 per effetto di intercorsa variazione catastale per divisione). Nel proseguimento della procedura l'Ill.ma Dott.ssa N. Aloj con provvedimento del 18/4/2023 nominava esperto lo scrivente per le operazioni di descrizione e stima degli immobili assegnando il quesito, verrà indicato per punti nello svolgimento della relazione peritale, invitandolo a prestare il giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.mo Magistrato

**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:

- a) *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- b) *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;*
- c) *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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;*
- d) *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*

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

f) *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;*

g) *dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;*

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

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

j) *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 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.);*

## **2) DISPONE che l'esperto:**

- *controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- *comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione del certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;*
- *non definisca 'libero' l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*
- *provveda, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito,*

- almeno trenta giorni prima dell'udienza sotto indicata; nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviare al perito note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari;*
- *provveda altresì, contestualmente al deposito di cui sopra, a trasmettere telematicamente anche copia della relazione e degli allegati privi dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi;*
  - *depositi con modalità telematiche, nei giorni immediatamente successivi al deposito della relazione, la prova della trasmissione della copia della relazione ai soggetti di cui sopra.*

L'Ill.mo Magistrato fissava per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l'udienza del 28/9/2023.

In data 11/5/2023 lo scrivente prestava il giuramento di rito in modalità telematica depositando l'istanza sul PCT.

Lo scrivente procedeva all'invio come di consueto al reperimento del certificato di residenza per l'invio della raccomandata RA per comunicare al debitore il giorno e l'ora del sopralluogo.

Nella data stabilita il debitore si presentava per l'espletamento del sopralluogo.

Sulla scorta della documentazione prodotta e di quella ulteriormente desunta presso PP.UU., delle informative assunte, dei sopralluoghi e degli accertamenti peritali eseguiti, lo scrivente è nelle condizioni di riferire quanto segue.

#### **b) TRATTAZIONE DEL 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:

A corredo della presente relazione lo scrivente ha ritenuto allegare planimetria catastale dell'unità immobiliare eseguita desunte in copia (**Allegato 1a e 1b**) ed il fabbricato viene descritto mediante la rappresentazione grafica rilevata in loco (**Allegato 2**) e la

documentazione fotografica ripresa in occasione del sopralluogo eseguito (**Allegato 3**).

**a) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;**

L'esecuzione in oggetto interessa un fabbricato sito in **Comune di Torino -Via Sant'Anselmo** con accesso dal civico 21 e sito al piano secondo (terzo fuori terra).

L'edificio compendiate l'alloggio oggetto della presente è elevato a quattro piani fuori terra ed è dotato di unica scala interna. Il terreno è distinto in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1304 particella 203 della superficie catastale di mq. 560 (**Allegato 4**).

Con accesso pedonale dal civico 21 della Via Sant'Anselmo:

- **Alloggio al piano secondo (3° F.T.)** composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere oltre wc. L'ingresso all'appartamento è dato dal vano scala comune; L'esposizione dell'alloggio è parte sulla Via Sant'Anselmo, alla quale prospettano due camere ed il soggiorno, e parte sulla via Baretto, alla quale prospettano due camere, la cucina si affaccia sul cortile comune. È presente un balcone comune verso il cortile. Il bagno ha accesso diretto senza disimpegno dalla camera 2. Completa la proprietà una cantina sita al piano interrato accatastata separatamente dall'appartamento.

Alloggio e cantina sono indicati rispettivamente con la lettera "**B/2 parte**" del 2° piano (l'alloggio), con la lettera "**C/2 parte**" (la cantina) sulle planimetrie dei rispettivi piani allegare all'atto di deposito del Regolamento di Condominio (**Allegato 7**) a rogito Notaio MERZARI di Torino del 22/7/1987 registrato a Torino il 10/8/1987 al nro 9685.

L'alloggio e la cantina oggetto di esecuzione sono censiti a **Catasto Fabbricati - Comune di Torino (codice: L219)** in capo di LLL LLL nato a Torino il 28/5/1961 - C.F. LLLLLLLLLLLL proprietà per 1/1 come segue (**Allegato 5a e 5b**):

**l'alloggio: Foglio 1304 particella 203 sub 64 - Via Sant'Anselmo 21 - P. 2 - Z.C. 1 - Cat. A/3 - Cl. 2° - Vani 6 - Rendita Euro 759,19. (Allegato 1a).**

**la cantina: Foglio 1304 particella 203 sub 65 - Via Sant'Anselmo 21 - P. S1 - Z.C. 1 - Cat. C/2 - Cl. 1° - cons mq 16 - Rendita Euro 45,45. (Allegato 1b).**

L'alloggio è alle coerenze in senso orario: via Sant'Anselmo, alloggio "A/2", cortile comune, vano scale, alloggio "C/2", via Baretto.

La cantina è alle coerenze in senso orario: corridoio comune, porzione cantina "C/2" di

altra proprietà, sottosuolo via Baretti, cantina "N/4".

**b) 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;**

Il proprietario dei beni alla data della trascrizione del pignoramento ( 16/6/2022 ) era l'attuale proprietario LLL LLL nato a Torino il 28/5/1961 - C.F. LLLLLLLLLLLL proprietà per 1/1.

I proprietari del ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento sono:

- **dal 3/7/1958 al 28/2/1989:** OOO OOO nata a Torino il 19/2/1922 - C.F. OOOOOOOOO proprietà per 1/2
- **dal 3/7/1958 al 28/2/1989:** PPP PPP nata a Torino il 23/1/1924 - C.F. PPPPPPPPPP proprietà per 1/2
- **dal 28/2/1989 al 20/2/2008:** OOO OOO nata a Torino il 19/2/1922 - C.F. OOOOOOOOO proprietà per 1/1
- **dal 20/2/2008 ad oggi:** LLL LLL nato a Torino il 28/5/1961 - C.F. LLLLLLLLLLLL proprietà per 1/1

I titoli di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio sono due, il primo è il rogito notaio Zavattaro del 3/7/1958 reg. a Bra il 23/7/1958 al nro 82 ed il secondo è la divisione a rogito notaio Merzari del 28/2/1989 repertorio nro 32833/5563 registrato a Torino il 16/3/1989 al nro 7995; con il primo la signora OOO OOO acquistava la proprietà indivisa del 50% e con il secondo acquisiva la proprietà indivisa del restante 50%.

**c) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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;**

Per quanto potuto accertare, non sono risultati sussistere vincoli e/o oneri a favore di terzi ad esclusione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli che colpiscono esclusivamente il bene pignorato, di cui si dovrà ordinare cancellazione parziale oppure

7

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



totale (a cura della procedura e onere a carico dell'aggiudicatario) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e quelli indicati nella trattazione seguente:

### **TRASCRIZIONI**

1) Formalità n. 26537 di R.G. e n. 19704 di R.P. in data 16/6/2022 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 28/5/2022  
Rep. n. 12036/2022 P.IVA 800 825 30017

**a favore** **AAA AAA SPV SRL** con sede in Conegliano (Tv) - CF

AAAAAAAAAAAA

**contro** **LLL LLL** nato a Torino il 28/5/1961 - C.F. LLLLLLLLLLLL proprietà per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Torino - **Foglio 1304 particella 203 sub 49 (oggi subb. 64-65)**

*(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)*

2) Formalità n. 1606 di R.G. e n. 1212 di R.P. in data 16/1/2023 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 26/11/2023 Rep. n. 27653/2023 P.IVA 800 825 30017

**a favore** **NNN NNN SRL** con sede in Conegliano (Tv) - CF NNNNNNNNNN

**contro** **LLL LLL** nato a Torino il 28/5/1961 - C.F. LLLLLLLLLLLL proprietà per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 2

Comune di Torino - **Foglio 1304 particella 203 sub 64**

Immobile n. 3

Comune di Torino - **Foglio 1304 particella 203 sub 65**

*(dovrà prevedersi la cancellazione parziale della formalità già ordinato da Tribunale di Torino con ordinanza del Giudice Aloj del 18/4/2023)*

3) Formalità n. 26965 di R.G. e n. 20892 di R.P. in data 21/6/2023 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 26/5/2023  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**a favore** **NNN NNNSRL** con sede in Conegliano (Tv) – CF NNNNNNNNNN

**contro** **LLL LLL** nato a Torino il 28/5/1961 – C.F. LLLLLLLLLL proprietà

per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 2

Comune di Torino – **Foglio 1304 particella 203 sub 64**

Immobile n. 3

Comune di Torino – **Foglio 1304 particella 203 sub 65**

*(dovrà prevedersi la cancellazione parziale della formalità)*

### **ISCRIZIONI**

1) Formalità n. 9663 di R.G. e n. 1858 di R.P. in data 4/3/2008 di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo eseguito dal Notaio Marnetto in data 20/2/2008 Rep. n. 12499/8286 P.IVA/CF MRNRRT61A11L219Z

**a favore** **MMM MMM S.P.A.** con sede in Novara – CF MMMMMMMM

**contro** **LLL LLL** nato a Torino il 28/5/1961 – C.F. LLLLLLLLLL proprietà

per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Torino – **Foglio 1304 particella 203 sub 49 (oggi subb. 64-65)**

*(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)*

2) Formalità n. 45792 di R.G. e n. 7327 di R.P. in data 7/11/2019 di iscrizione di ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 22/10/2019 Rep. n. 9439/2019 P.IVA 800 008 30019

**a favore** **BBB BBB S.P.A.** con sede in Roma – CF BBBBBBBBBBBBBB

**contro** **LLL LLL** nato a Torino il 28/5/1961 – C.F. LLLLLLLLLL proprietà

per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Torino – **Foglio 1304 particella 203 sub 49 (oggi subb. 64-65)**

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(dovrà prevedersi la cancellazione parziale della formalità)

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle formalità alle date del **11/7/2023 e 18/8/2023 (Allegato 6)**.

Lo scrivente comunica inoltre che il professionista delegato dovrà provvedere entro 120 gg. dalla firma del decreto di trasferimento alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso la conservatoria dei RRII di competenza.

**d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;**

L'appartamento risulta attualmente utilizzato dal proprietario.

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

L'immobile pignorato si trova in zona semicentrale di Torino e precisamente nel quartiere trendy di San Salvario che costeggia la sponda sinistra del Po. Situato a ridosso del secolare Castello del Valentino, l'omonimo parco è meta di famiglie che visitano l'Orto Botanico e la riproduzione del Borgo Medievale. Le strade che si diramano dal parco sono frequentate da studenti che affollano club di musica, wine bar originali e caffetterie artigianali. In Via Sant'Anselmo e Via Giuseppe Baretto si trovano numerosi bar per l'aperitivo. L'ambito urbano è caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale risalente ai primi '900 disposto in aggregati continui chiusi; è una zona sufficientemente servita con un tessuto discontinuo per attività insediate a carattere sia commerciale sia residenziale;

L'alloggio in esame si trova al secondo piano (3° pft) della manica a cinque livelli facente parte di un edificio residenziale posto in Via Sant'Anselmo 21 angolo la Via Baretto; è una costruzione della fine dell'800 e precisamente del 1875, improntata ad un progetto unitario e composizione architettonica regolare, con facciate intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in legno con persiane anch'esse in legno; il tutto in normali condizioni di manutenzione e le facciate sono state recentemente restaurate e tinteggiate.

L'androne di ingresso carraio dà accesso al cortile interno dal quale si accede al vano scale-ascensore che conduce ai piani superiori; i materiali sono quelli tipici delle case anni fine secolo XIX con la presenza di ascensore installato negli anni recenti.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
Dalla scala comune del secondo piano si accede alla porta d'ingresso del 1° oggetto

della presente su cui è indicata la NUI 6 (numero unità immobiliare); dall'ingresso ci si immette direttamente nell'UIU verso il soggiorno il quale dà accesso ad altre due camere e oltre ad una terza ed al bagno. Sempre dall'ingresso si accede alla cucina la quale si affaccia sul cortile comune tramite portafinestra che prospetta direttamente sul ballatoio comune.

Il soggiorno prospetta sulla via Sant'Anselmo unitamente ad altre due camere una delle quali è angolare e prospetta anche sulla via Baretti. Il bagno, al quale si accede direttamente da una camera senza interposizione di disimpegno, è cieco.

L'angolo cottura presente in cucina ha gli attacchi per il lavandino incassato nel mobile con fornello a gas.

Tutti i locali dell'appartamento, al di fuori della camera "2" e del bagno sono pavimentati con listoni di parquet tipo rovere posate a spina di pesce in ottime condizioni di conservazione. La camera due risulta pavimentata in piastrelle rettangolari di ceramica monocottura della misura di circa 30x40 cm di colore rosa mentre il bagno è pavimentato e rivestito, tutte le pareti fino a soffitto, con piastrelle quadrate di ceramica monocottura della misura di circa 20x20 cm di colore beige.

Il bagno, di normali dimensioni, è dotato di sanitari completi di lavabo montato su staffe direttamente a muro, tazza e bidet con miscelatori monocomando e doccia con box doccia.

Allo stato attuale vi è impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale posta nella cucina e funzionante; i radiatori sono alcuni in alluminio, alcuni in ghisa, e alcuni in acciaio tutti senza valvole termostatiche e contabilizzatore calore.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono recenti ed in normali condizioni di manutenzione e risultano al momento tutti funzionali e funzionanti ma privi di dichiarazione di Rispondenza di cui al D.M. 37/2008.

Sanitari, rubinetterie e finiture (pavimentazione e rivestimento) sono in normale stato di manutenzione e conservazione.

Il bagno, sprovvisto di finestra, risulta però dotato di estrazione forzata mediante aspiratore elettrico.

La porta di ingresso non è blindata ma solo rinforzata con lastra di metallo posta sul lato interno del serramento.

I serramenti interni sono in legno a specchiatura cieca.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
I ripubblicazioni e riproduzioni a scopi commerciali. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dotati di scuri interni in legno e persiane in legno esterne.

Completa la proprietà la cantina sita al piano interrato.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della rappresentazione grafica dello stato rilevato dell'alloggio (**Allegato 2**) e della documentazione fotografica (**Allegato 3**).

**a. 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**

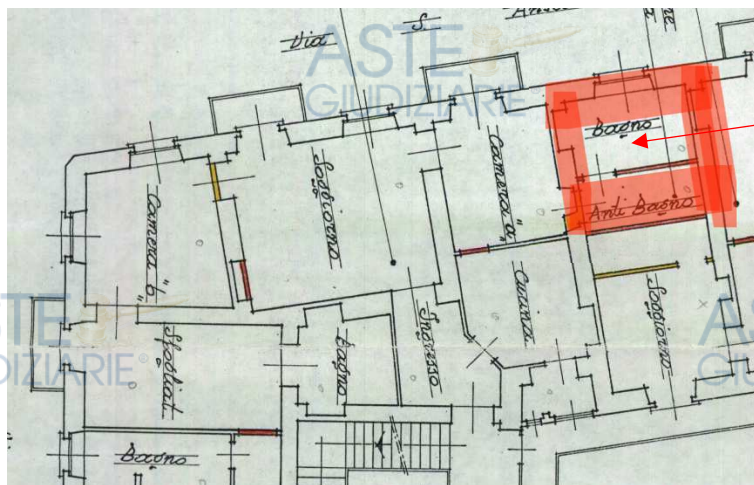
**al n. 7;**

Lo stabile risulta essere stato costruito in più riprese a seguito dei permessi nro 15/1874 dell'8/2/1874, nro 53/1874 del 25/3/1874 e finito nella attuale conformazione con il permesso nro 156/1874 del 31/8/1874.

L'appartamento oggetto della presente relazione risulta essere stato compravenduto nel 2008 (dall'attuale comproprietario) sulla base di una conformazione diversa da quella depositata agli atti comunali senza che sia stata fatta alcuna pratica di precisazione della "forma" dell'abitazione che prima della vendita conteneva maggiori porzioni peraltro mai compravendute.

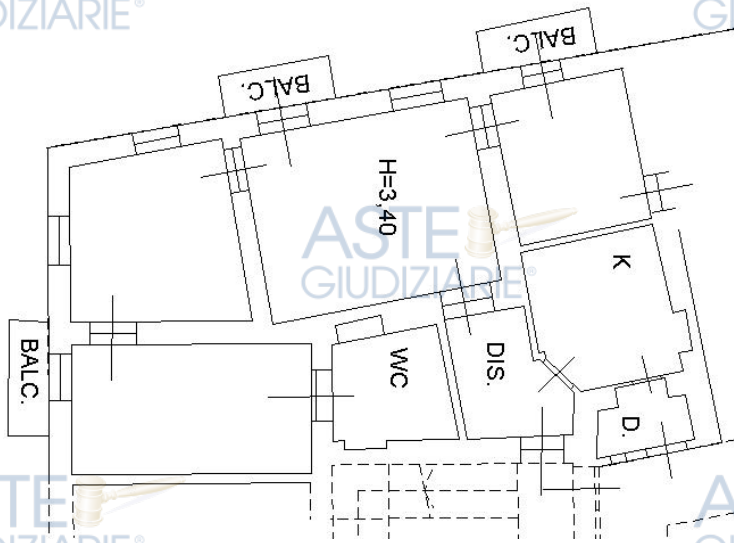
Per il rogito è stata proposta la sola planimetria catastale che al tempo raffigurava correttamente l'alloggio.

La situazione di partenza è raffigurata nella planimetria allegata al progetto di cui alla DIA 1989-9-3730:



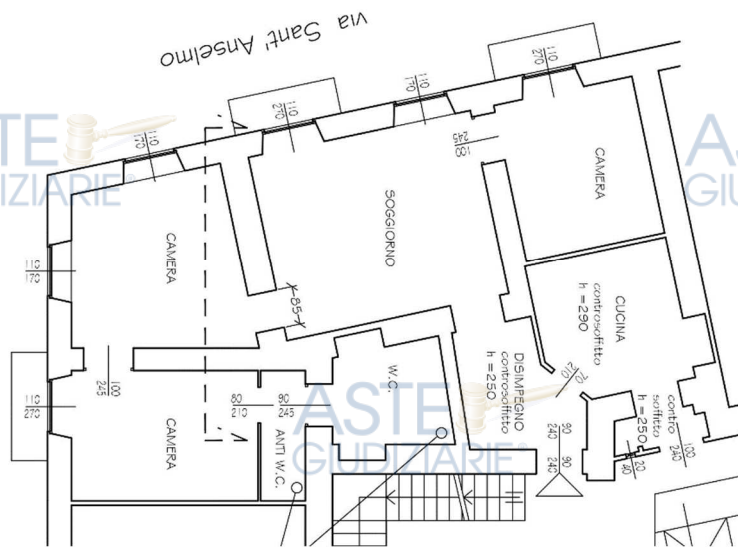
**PORZIONE NON  
VENDUTA NEL 2008**

La situazione al momento del rogito, come indicato nella planimetria catastale del 2008, invece era la seguente:



In maggior corpo è raffigurato anche un ulteriore bagno e disimpegno che nella realtà non è stato compravenduto e non c'è nella conformazione attuale dell'immobile.

In data 21/1/22 al prot. llo 2022-20-1455 è stata presentata una pratica edilizia per lavori già effettuati, con pagamento di sanzione, che tratta modifiche interne e la planimetria di progetto risulta essere la seguente:



Dall'esame di quest'ultima pratica presentata l'alloggio non risulta conforme dal punto di vista edilizio in quanto la sagoma non corrisponde, occorre presentare pratica di sanatoria mediante SCIA con sanzione di euro 516 per ridurre la porzione non compravenduta ma presente nella pratica del 1989; inoltre nella pratica del 2022 è indicato un disimpegno del bagno non presente in loco (per allineare la pratica presentata con lo stato di fatto è necessario realizzare il tramezzo che crea il disimpegno mancante del bagno con posizionamento di una porta interna).

Per l'immobile Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



abitabilità in quanto non presente agli atti comunali.

**b. dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;**

In riferimento all'immobile pignorato sul portale SIPEE della Regione Piemonte non risulta essere presente valida Attestazione di prestazione energetica.

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

La gestione dell'amministrazione del condominio è attualmente affidata allo studio CARCHIO SRLS (con studio in Torino Via Madama Cristina 29 Tel. 0116690665). Dall'esame delle tabelle allegate al regolamento di condominio si desume che l'alloggio e la cantina pignorati, distinti rispettivamente l'alloggio con sigla "B/2" e la cantina con la sigla con lettera "C/2", hanno le seguenti carature millesimali:

- Tabella "A" proprietà generale: millesimi 37,92
- Tabella "B" spese e manutenzione scala: millesimi 39,19

In merito alle carature millesimali sarebbe necessaria una verifica delle tabelle per stabilire i m/m corretti sulla base della situazione attuale delle UIU (per forma dell'alloggio e della cantina).

Lo studio di amministrazione ha rilasciato la documentazione relativa alla ripartizione delle spese a PREVENTIVO ordinaria/straordinaria 2023 (**Allegato 9**) dal quale emergono i debiti condominiali ad oggi afferenti all'immobile in oggetto che ammontano a euro 3159,00 S&eO.

Non risultando diversamente disciplinato sul regolamento di condominio, è opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato di debito dell'anno in corso - 2023 (totale di € 1308,93) è pertanto da intendersi indicativo in quanto non sono ancora state fatte ad oggi le assemblee per l'approvazione del riparto di consuntivo 2023 e preventivo 2024.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà delle unità immobiliari pignorate, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari.

**d. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.**

**568, comma 2, c.p.c.;**

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. Il procedimento di stima per il prezzo di mercato, si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzi noti, in parte desunti da apposite ricerche condotte, ed in parte sulla base di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Unità immobiliari in **Comune di Torino (TO) – Via Sant'Anselmo n. 21**

#### **CONSISTENZA**

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "DISTO™D910".

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie comm.le mq.</b>
Alloggio piano 2° (3° pft)	119
Balconi	6
Cantina	20

#### **VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

La sottostante valutazione è stata elaborata sulla base di indagini di mercato per beni simili, nel medesimo segmento di mercato, e supportati dall'analisi dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate secondo le quotazioni e rapporti trimestrali sull'andamento del mercato; le quotazioni OMI non sostituiscono la stima puntuale del valore del singolo immobile ma individuano un intervallo in cui può in linea generale collocarsi il bene.

Il segmento di mercato è stato valutato sulla base delle quotazioni di mercato e delle quotazioni pubblicate nell'asta ufficiale ad esemplare. Il presente documento è vietata ogni quotazioni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



massime intorno al 2010; è poi seguita un'inversione di tendenza con calo dei prezzi in offerta nell'ordine del 30-40% con continua dilatazione dei tempi di permanenza sul mercato; le quotazioni unitarie delle abitazioni di tipo economico sono mediamente attestate su €/mq. 2200 con minimi intorno agli €/mq. 1750 e massimi di € 2650; al più probabile valore di mercato assunto dallo scrivente, stabilito in €/mq. 2200 sono poi applicati gli adeguamenti e le correzioni in tabella.

L'importo delle rate condominiali a debito dell'esecutato di gestione ordinaria, straordinaria al 31/12/2023 ammonta al totale di **€ 3159,00**.

E' consigliabile la verifica dello stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotti sulle reali spese a carico dell'aggiudicatario.

**1) Alloggio al piano secondo (3°F.T.) con accessori.**

Descrizione	Superficie comm.le mq.	%	€/mq.	Valore stimato
Alloggio piano 2° (3° pft)	119	100%	€ 2200,00	€ 261.800,00
Balconi	6	30%	€ 2200,00	€ 3.960,00
Cantina	20	20%	€ 2200,00	€ 8.800,00
<b>Totale stimato in ct</b>				<b>€ 274.560,00</b>

<b>Adeguamenti e riduzioni:</b>		
Sanzione per regolarizzazione urbanistico/amministrativa		€ 516,00
Onorario professionale regolarizzazione urbanistico/amministrativa e catastale		€ 1.500,00
Stato manutentivo in ct	-5%	€ 13.728,00
Stato di possesso	0%	€ 0,00
Opere da realizzare: costo tramezzo dis. Wc comprensivo di serramento e ventilazione	0%	€ 3.000,00
Vincoli e oneri ineliminabili	0%	€ 0,00
Affrancamento usi civici	0%	€ 0,00
Riduzione per assenza di garanzia da vizi	-2,5%	€ 6.864,00
Spese condominiali al 31/12/2023 insolute		€ 3.159,00
<b>Totale adeguamenti e riduzioni</b>		<b>€ 25.608,00</b>

Per la piena proprietà degli immobili pignorati si ritiene congrua l'attribuzione di un valore complessivo pari a:

**= 274.560,00 =** **diconsi (duecentosettantaquattromila**

Al quale dedurre quanto conteggiato per gli adeguamenti e le riduzioni di cui all'art. 568, c. 2 cpc e così per complessivi:

= € 245.800,00= diconsi (duecentoquarantacinquemilaottocentoeuro/00) in ct

**j. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio);**

Allo stato attuale non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art 1 c 376-377-378 legge di bilancio 178/2020.

### CONCLUSIONI

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Torino, data invio telematico

L'esperto

(Claudio Celano)



Allegati:

- 1) Copia scheda planimetrica Catasto Fabbricati 1a) alloggio-1b) cantina
- 2) Rappresentazione grafica dell'alloggio
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Visura ed estratto di mappa a Catasto Terreni
- 5) Visura storica a Catasto Fabbricati
- 6) Schede ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1
- 7) Copia regolamento di condominio
- 8) Copia atto di provenienza all'esecutato
- 9) Documenti amministrazione condominio ripartizione preventivo al 31/12/2023 con situazione debitoria ad oggi
- 10) Copia della raccomandata inviata

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