

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa SABRINA GAMBINO

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 444/2025

promossa da:

contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: geom. Pasquale MOLLICA



Studio MOLLICA

di Mollica geom. Pasquale

C.F.: MLL PQL 75D01 L219C

P.IVA: 08778200017

Via V.Vela n. 45 10128 Torino

Tel.+39(0)11.517.81.68 – Fax +39(0)11.56.13.347 e-mail: info@studiogeomollica.it

INDICE

---	Premessa.....	Pag. 02
1.	1.A. - Individuazione immobili oggetto di procedura.....	Pag. 05
	1.B. - Indicazione dei dati catastali.....	Pag. 06
2.	2.A. – Provenienza dei beni.....	Pag. 07
	2.A - Cronistoria degli immobili.....	Pag. 07
	2.B. - Proprietà alla data di trascrizione pignoramento....	Pag. 07
	2.C. - Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.....	Pag. 07
3.	Descrizione dei beni pignorati.....	Pag. 08
4.	Stato di occupazione.....	Pag. 10
5.	5.A. - Diritti reali – trascrizioni e iscrizioni	Pag. 11
	5.B. – Eventuali altri vincoli, limitazioni del reg. condominio	Pag. 12
	5.C. – Diritto di proprietà, livello, uso civico ecc... sul bene	Pag. 13
6.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	Pag. 13
7.	----- Accertamento precedenti edilizi	Pag. 13
8.	8.A. - Accertamento regolarità edilizia.....	Pag. 14
	8.B. - Attestato di prestazione energetica.....	Pag. 15
9.	Valore di mercato attuale immobili pignorati.....	Pag. 15
10.	Presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020..	Pag. 18
---	Conclusioni – Schema riepilogativo.....	Pag. 18

PREMESSA

- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **18.07.2025** (udienza di nomina), a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Sabrina GAMBINO** lo scrivente **geom. Pasquale MOLLICA** iscritto al Collegio dei

Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Vincenzo Vela n° 45 - tel. 011.517.81.68.

- **che** la citata relazione di stima immobiliare ha per oggetto un immobile uso residenziale ubicato nel Comune di **TORINO in corso Vercelli n. 256;**

- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

"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 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;

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.;

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.);

Accettato l'incarico lo scrivente perito ha eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e visure, ponendosi in grado di relazionare quanto di seguito riportato. La valutazione è stata eseguita in riferimento all'attualità e sulla base del

sopralluogo eseguito in data 11.09.2025.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO 1) - "identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti"

1.A – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La presente procedura ha per oggetto nel Comune di **TORINO**, all'interno dello stabile con accesso dal **corso Vercelli n. 256**, la piena proprietà sul seguente immobile:

a) **Al piano primo (2° p.f.t.): un alloggio** composto da ingresso, una camera, cucina, un bagno ed un ripostiglio e precisamente l'alloggio identificato con il numero "4" nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Ettore Morone del 03.11.1980 registrato a Torino il 10.11.1980 al n.49285. L'alloggio è posto alle coerenze di: vano scala, cortile condominiale, vano scala civico n. 254, alloggio "3" della scala civico n. 254, corso Vercelli e alloggio "3" della scala civico n. 256;

b) **Al piano sotterraneo: un vano uso cantina**, di pertinenza dell'alloggio sopra descritto e precisamente il vano identificato con il numero "204" nella citata planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio. La cantina è posta alle coerenze di: 205, 318, 319, 320 muro perimetrale lato cortile e cantina 203.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti

comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fa parte quali indicate nel citato regolamento condominiale (vedasi successivo paragrafo 5).

1.B - INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

L'immobile risulta individuato all'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune Censuario di **Torino**, con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 1081 n. 44 sub. 24** (già Foglio 20 n. 234 sub. 24) – Corso Vercelli n. 256 - piano 1 - S1 – Zona Censuaria 3 - Categoria A/3 di classe 5^a, vani 3,50
- Rendita Catastale € 325,37 (vedasi allegati n. 3 e 4, visura e planimetria catastale).

Dal raffronto tra la planimetria / visura catastale ed i luoghi si è accertato che il bene pignorato è correttamente individuato. L'intestazione catastale è risultata non aggiornata all'attualità (indicata in visura l'originaria proprietà già in capo a FIAT AUTO S.p.A.).

Si evidenzia altresì che nella planimetria catastale non è rappresentata una chiusura verandata del balcone lato cortile, installata senza alcun titolo abilitativo edilizio. Dovrà prevedersi, successivamente alla regolarizzazione comunale, la presentazione di una variazione catastale con deposito di planimetria aggiornata.

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"

2.A. - PROVENIENZA e CRONISTORIA VENTENNALE DEI BENI

L'immobile di cui sopra è pervenuto in piena proprietà all'esecutata sig.ra XXX, in forza del seguente titolo:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Bruno Galleano del 24.05.1990 rep. 70087/15230 registrato a Torino il 13.06.1990 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 21.06.1990 ai n.ri 18939/11867.

Con il predetto titolo la sig.ra XXX acquistava la nuda proprietà dell'immobile pignorato dal sig. YYY. In tale atto il diritto di abitazione vitalizio con accrescimento del superstite venne ceduto ai sig.ri ***** rispettivamente deceduti negli anni 1997 e nel 2021.

La piena proprietà dell'immobile pignorato pervenne a sua volta al sig. YYY per acquisto a mezzo di atto di compravendita a rogito Paolo Antonioti del 16.07.1986 rep. 43613.

2.B. – PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente, nonché dall'esame dei certificati prodotti, l'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (31.10.2024), era effettivamente di proprietà dell'esecutata in forza del citato titolo di provenienza indicato nel precedente paragrafo 2.A. riferito ad un trasferimento eseguito in data 13.06.1990.

2.C – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo atto di acquisto tra vivi anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (26.06.2025) è l'atto di compravendita a rogito Notaio Bruno Galleano del 24.05.1990 rep. 70087/15230 sopra menzionato.

logratie,
ASTE
GIUDIZIARIE®

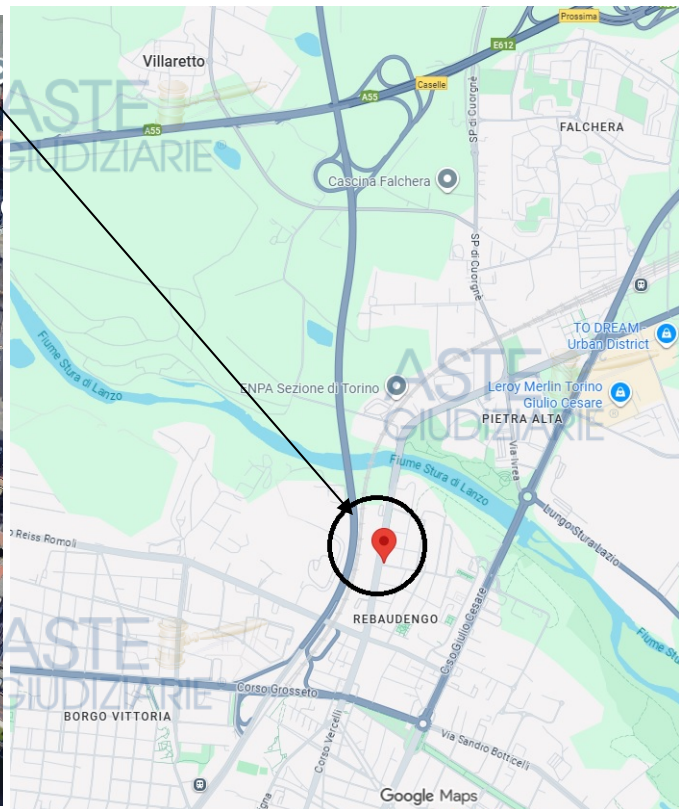
ASTE GIUDIZIARIE

residenziali, risulta

starsi con comodità

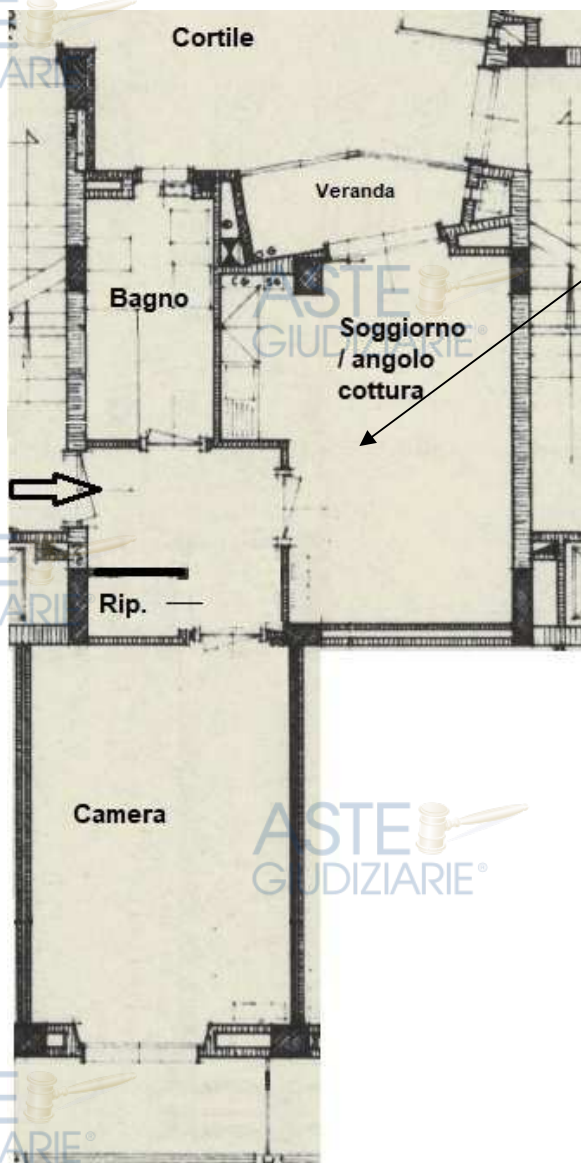
ASTE
bito del
GIUDIZIARIE®

ggetto, consentono



Il fabbricato dove è ubicato l'alloggio pignorato è stato costruito verso gli inizi degli anni '60 ed è elevato a dieci p.f.t. (oltre ad un piano interrato uso cantine). È stato realizzato con struttura portante in cemento armato e rivestimenti esterni (facciata lato via) in paramano.

L'immobile pignorato è dotato di doppia esposizione (una sulla pubblica via e una sul cortile interno condominiale).

**PIANO PRIMO**

La scala di accesso condominiale è pavimentata in marmo ed è provvista di

impianto ascensore. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico.

Internamente l'alloggio è dotato le pavimentazioni in gres. La porta d'ingresso è di tipo blindato mentre i serramenti esterni sono in legno (originari dell'epoca costruttiva dello stabile) dotati di vetro semplice. Le porte interne sono in legno, di più recente fattura, del tipo "inglesina"

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico: apparentemente funzionante (non si è potuto peraltro verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia di sicurezza).
- Impianto di riscaldamento centralizzato a gas con elementi radianti in ghisa.
- Impianto idrico: nel bagno risultano installati una vasca da bagno, una doccia, un w.c ed un lavabo oltre all'attacco per la lavatrice.

Il tutto in **scarse** condizioni di manutenzione così come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia. Nel soffitto del bagno sono presenti delle tracce di infiltrazioni apparentemente non più in atto.

QUESITO 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"

A seguito degli accertamenti eseguiti dal Custode Giudiziario e del sopralluogo esperito si è accertato che l'immobile pignorato pur essendo nella disponibilità dell'esecutata non è occupato ed è saltuariamente utilizzato dalla figlia sig.ra

^^^^^^^.

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 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”

5.A – FORMALITA’, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente (p.to 5 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall’analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle verifiche eseguite dallo scrivente, sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Trascrizione n. 27987/21143 del 26.06.2025: nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso dall’Ufficiale Giudiziario di Torino in data 09.06.2025 **a favore** del \$\$\$\$\$ e **contro** il sig.ra **XXX**.

Detta nota colpisce la piena proprietà dell’immobile pignorato oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all’aggiudicazione, la sua cancellazione a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell’aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l’imposta di bollo, € 200,00 per l’imposta ipotecaria ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

5.B. – EVENTUALI ALTRE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (p.to 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente non si sono accertati altri vincoli od oneri, oltre alle formalità - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - indicati nel precedente paragrafo 5.A, che possano pregiudicare la trasferibilità del bene.

Si richiamano tuttavia le disposizioni indicate nel regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Ettore Morone del 03.11.1980 registrato a Torino il 10.11.1980 al n.49285 (vedasi allegato n. 5 – copia regolamento di condominio). Dal predetto regolamento, che qui si intende integralmente richiamato, si evidenzia in particolar modo il seguente articolo:

Capitolo 4) Art. 1- "Divieti – Le singole unità immobiliari sono destinate ad uso civile abitazione; qualsiasi altra destinazione deve essere autorizzata dall'assemblea con la totalità dei millesimi condominiali. E' pertanto vietato a) destinare le unità immobiliari di civile abitazione ad altro uso...."

5.C – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (p.to 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente tramite la consultazione di atti e documenti pubblici, non si è rilevata la presenza di alcun censo, livello o uso civico gravante sull'unità immobiliare pignorata.

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

In ottemperanza a quanto previsto al punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente ha provveduto ad inviare richiesta scritta all'amministratore del condominio chiedendo notizie sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Con comunicazione mail del 05.09.2025 l'amministratore dello stabile informava lo scrivente che l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie relative al bene pignorato ammontano a circa € 729,65 e quelle relative al riscaldamento ad € 1.622,18. L'ammontare delle spese non pagate nelle ultime due gestioni ammonta a complessivi € 4.692,78. Per il recupero di tale somma (oltre alle spese legali ed accessorie) è stata istituita la presente procedura esecutiva.

QUESITO 7) - "indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso"

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è stato edificato verso gli inizi degli anni '60 sulla base della **Licenza Edilizia n. 1523 del 13.10.1960**

(protocollo n. 1957/01/040078 del 4.05.1957) e successiva **Licenza Edilizia in variante n. 3259 del 18.09.1961** (protocollo n.1961/01/100072 del 23.01.1961 vedasi allegato n. 6).

Per il fabbricato è stata rilasciata **Licenza di Abitabilità n. 855 del 31.08.1962** (protocollo n. 1962/02/020106 del 4.07.1962 – vedasi allegato n. 7).

Dopo tale data non è stata reperita alcuna altra pratica edilizia che autorizzasse l'esecuzione di ulteriori interventi nell'immobile pignorato.

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”

8.A – ACCERTAMENTO REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti dell'archivio comunale (con particolare riferimento alla Licenza Edilizia in variante n. 3259 del 18.09.1961) si è potuto accertare che l'immobile è sostanzialmente conforme ai disegni depositati ad eccezione:

- a) Modeste modifiche della disposizione interna dell'unità immobiliare (diversa posizione porta accesso al ripostiglio e della porta di accesso alla camera);
- b) Realizzazione di una chiusura verandata nel balcone lato cortile.

Per la regolarizzazione delle difformità di cui al precedente punto a) dovrà essere predisposta una CILA in sanatoria che prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00 oltre alle spese professionali tecniche

per la redazione di pratica edilizia e di quella catastale il tutto quantificabile in non meno di **€ 1.500,00 (oltre alla sanzione di € 1.000,00)**.

Per quanto riguarda la regolarizzazione della veranda (abuso di cui al precedente punto b), in alternativa al ripristino dello stato originale dei luoghi (soluzione sicuramente meno onerosa), dovrà essere predisposta una pratica comunale SCIA ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 (interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità). Tale procedura dovrà essere correlata di delibera assembleare trattandosi di modifica di facciata e preceduta dalla presentazione ed approvazione di un progetto "tipo verande" da depositarsi presso il Comune di Torino. Quanto sopra comporterà l'applicazione di una sanzione amministrativa in misura non inferiore a € 516,00 oltre alle spese professionali tecniche (redazione di pratica edilizia e catastale) ed oneri comunali (per la veranda), il tutto quantificabile in non meno di complessivi **€ 4.000,00**.

8.B. – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite nel database del sistema informativo del SIPEE Regione Piemonte (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), si è accertato che il negozio non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (siglabile A.P.E) in corso di validità.

QUESITO 9) - "determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c":

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri

immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche condotte sul mercato ed, in parte, sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari (quotazioni F.I.A.I.P. – Federazione italiana agenti immobiliari professionali, quotazioni O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare ecc...) che sintetizzano l'andamento del mercato immobiliare dell'intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l'attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
 - Al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, alla distribuzione planimetrica, all'esposizione, al grado qualitativo delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche;
 - All'altezza di piano.

Alla luce di quanto argomentato ed esperite le analisi del caso all'immobile oggetto della presente relazione di stima, sulla base delle **superfici commerciali lorde** (desunte graficamente e così come comunemente intese nell'ambito della Città di Torino – D.P.R. n. 138/98 – Allegato C), si attribuiscono i seguenti

valori:

Descrizione	Superficie		Coeff.	€/mq	Valore stimato (€)
- Alloggio P1	56 mq	X	1,00	1.000,00	56.000,00
- Balconi	8 mq	X	0,30	1.000,00	2.400,00
- Cantina Piano S1	7 mq	X	0,25	1.000,00	1.750,00
Valore stimato					60.150,00

In ottemperanza a quanto previsto al comma 2 dell'art. 568 del codice di procedura di stima, al valore sopra indicato si sono applicati i seguenti ed ulteriori coefficienti correttivi **in assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**

Descrizione	Coeff.	Importo correttivo (€)
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale		- 6.500,00
- Stato d'uso e di manutenzione	5 %	- 2.706,75
- Stato di possesso	----	non applicato
- Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	----	non applicato
- Spese condominiali insolute (il condominio è parte procedente della presente procedura esecutiva)	----	non applicato
Totale valore coefficienti correttivi		- € 9.206,75

VALORE DI MERCATO = Valore stimato - coefficienti correttivi = € 60.150,00 - € 9.206,75 = € 50.943,25

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato arrotondato pari ad € 51.000,00

La valutazione formulata è espressa a corpo con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

QUESITO 10) - "Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità

dell'art. I 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.)

Per l'immobile pignorato non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio) che prevede la nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONCLUSIONI

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

R.G.E. n. 444/2025	G.E.: Dott.ssa Sabrina Gambino
<i>Diritto reale e quota pignorata:</i>	PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000
<i>Indirizzo:</i>	Comune di Torino Corso Vercelli n. 256
<i>Identificativo Catasto Fabbricati:</i>	Foglio 1081 n. 44 sub. 24
<i>Formalità da cancellare:</i> ISCRIZIONI ----- TRASCRIZIONI	----- Trascrizione n. 27987/21143 del 26.06.2025

Stato di occupazione:	libero
Valore dell'immobile:	• Valore commerciale: € 51.000,00

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente assolto al gradito incarico ricevuto.

Come disposto dal G.E. si è provveduto a trasmettere copia della presente relazione al creditore procedente, ai soggetti intervenuti ed al debitore (vedasi allegato n. 8).

Torino, lì 01 ottobre 2025

Il C.T.U.

Geom. Pasquale MOLLICA

Allegati:

- 1) Perizia per pubblicità immobiliare (priva di nominativi delle parti);
 - 2) Fotografie illustrative (n. 27 riprese);
 - 3) Visura Catastale;
 - 4) Planimetria Catastale;
 - 5) Copia regolamento di condominio dello stabile;
 - 6) Copia Stralcio Licenza Edilizia di costruzione;
 - 7) Copia Abitabilità.
 - 8) Prova dell'avvenuta trasmissione della relazione alle parti.
- Richiesta di liquidazione C.T.U.