



# TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**490/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**AAAA AAAA**

DEBITORE:

**BBBB BBBB**

GIUDICE:

**dott.sa SILVIA SEMINI**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

**incarico del 10/11/2025**

TECNICO INCARICATO:

**MICHELE DARO'**

CF:DRAMHL73R16G674Q

con studio in PINEROLO (TO) VIA PORRO 1  
telefono: 012171063

www.acusticamida.com

email: [michele.daro@tiscali.it](mailto:michele.daro@tiscali.it)

PEC: [michele.daro@architettitorinopec.it](mailto:michele.daro@architettitorinopec.it)



**SOMMARIO**

<b>INCARICO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....</b>	<b>3</b>
<b>2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....</b>	<b>4</b>
<b>3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....</b>	<b>4</b>
<b>4. STATO DI POSSESSO DEI BENI.....</b>	<b>8</b>
<b>5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI E PESI.....</b>	<b>8</b>
<b>6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....</b>	<b>10</b>
<b>7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI .....</b>	<b>11</b>
<b>8. REGOLARITA' EDILIZIA - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	<b>13</b>
<b>9. VALORE DI MERCATO DEL BENE.....</b>	<b>13</b>
<b>10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020.....</b>	<b>17</b>

**ALLEGATO A: FOTOGRAFIE**

**ALLEGATO B: ---**

**ALLEGATO C: REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

**ALLEGATO D: PLANIMETRIA CATASTALE**

**ALLEGATO E: PLANIMETRIE – RILIEVO SUPERFICI**

**ALLEGATO F: PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE**

**ALLEGATO G: DESTINAZIONE URBANISTICA**

**ALLEGATO H: ---**

**ALLEGATO I: SCHEDE O.M.I.**

**ALLEGATO L: ---**

## INCARICO

Con decreto di nomina del 10/11/2025 il sottoscritto Darò Michele, architetto libero professionista con studio professionale sito in via Porro n° 1, 10064 - Pinerolo (TO), indirizzo e-mail [michele.daro@acusticamida.it](mailto:michele.daro@acusticamida.it), PEC [michele.daro@architettitorinopec.it](mailto:michele.daro@architettitorinopec.it), pagina web [www.acusticamida.com](http://www.acusticamida.com), tel. 0121-71063, veniva nominato Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, dato atto dell'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e delle successive integrazioni della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. e visti gli artt. 569 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c. nel testo modificato dal D.L. 27.6.2015 n. 83, convertito con modificazioni nella Legge 6.8.2015 n.132.

L'Esperto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il quesito formulato è il seguente:

*“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.)”.*

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene pignorato con relative pertinenze costituisce un unico lotto indivisibile.

Ubicazione: Torino, corso Vigevano n° 50

Tipologia:

1. Negozi e botteghe (C1), piano terreno, n° 2 cantine pertinenziali primo piano interrato – Classe 4

Consistenza:

1. 49 mq, superficie catastale 68 mq

Dati Catastali:

1. Torino, Foglio 1150, Part. 46, Sub. 2

Confini negozio: distinto con i numeri di lotto “7” ed “8”, locali “5, 6, 7, 8” (rif. pianta del rispettivo piano della planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio), confina con pianerottolo ed androne carraio, vano scale comune, affaccio su corso Vigevano, altro edificio in aderenza.

Nell'atto di provenienza il bene è descritto come “al piano terreno un locale costituito da quattro locali contigui distinti con i numeri 5-6-8-7 coerenti: c.so Vigevano, androne carraio, vano scala, proprietà XXXX XXXX o aventi causa”)

Confini locale ad uso cantina: identificato con il numero “V” (rif. pianta del rispettivo piano della planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio, confina con cantina “VI” stesa proprietà, cantina “IV”, sottosuolo cortile, e corridoio comune.

Confini locale ad uso cantina: identificato con il numero “VI” (rif. pianta del rispettivo piano della planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio, confina con

cantina “V” stesa proprietà, cantina “VII”, sottosuolo cortile, e corridoio comune.

Nell’atto di provenienza le due cantine sono descritte come “al piano sotterraneo: due cantine contigue, distinte con i numeri romani V e VI – alle coerenze complessive: corridoio comune, cantina IV e VII, proprietà YYYY YYYY o aventi causa”.

Descrizione sintetica: il bene oggetto di pignoramento è un negozio ubicato al piano terreno di un edificio storico di tipo condominiale; presenta un affaccio principale verso pubblica via ed un accesso posteriore sul pianerottolo di piano verso il cortile comune, ed è composto da un ampio spazio con servizi annessi. All’unità immobiliare sono abbinate due cantine di pertinenza ubicate al piano interrato. L’accesso al bene avviene dalla pubblica via e dall’androne comune attiguo al pianerottolo della scala comune.

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Attuale proprietario:

**BBBB BBBB**, C.F. \*\*\*\*\* (soggetto esecutato) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 05/12/1979 [Allegato L], rogante notaio RAVINETTO Alessandro, rep. 296833, registrato e trascritto presso l’Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino in data 03/01/1980 ai numeri 169/150.

### Precedente proprietario (con atto precedente al ventennio):

**ZZZZ ZZZZ** (\*\*\*\*\*)

Nell’ambito della perizia estimativa è stata acquisita agli atti copia dell’atto di provenienza dall’Archivio Notarile Distrettuale di Torino - Ministero della Giustizia, che si allega [Allegato L].

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

### Descrizione della zona:

L’appartamento è ubicato in una zona periferica dell’area urbana del Comune di Torino, quartiere Barriera di Milano, Circoscrizione 6, in un’area di tipo misto con vocazione mista commerciale/residenziale. La prossimità alla Stazione FS Torino Dora, dalla quale partono anche i treni per l’aeroporto Sandro Pertini di Caselle T.se, ed alle fermate dell’autobus, punto di snodo di molte linee di trasporto pubblico di superficie, rende la zona particolarmente viva: al contempo la prossimità alla tangenziale Nord di Torino permette un rapido accesso alla stessa ed alla rete autostradale, in particolare nelle direttrici Aosta e Milano. Nella zona trovano sede



servizi pubblici e servizi commerciali, ed a poca distanza è ubicato il polo ospedaliero del San Giovanni Bosco ed il centro diagnostico LARC.

Il traffico veicolare nella zona è di tipo urbano, abbastanza sostenuto, con maggior traffico sui corsi negli orari di punta, mentre risultano abbastanza disponibili parcheggi liberi lungo le strade.

Risultano presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, come anche servizi ad alta tecnologia quali internet fibra.

### **Descrizione dell'edificio in cui sono inseriti i beni:**

I beni oggetto di studio sono inseriti in un edificio di ringhiera edificato in corso Vigevano n° 50 [fotografie esterno all'Allegato A]. L'edificio ha tre piani (quattro fuori terra), e presenta al piano interrato le cantine. Si accede al cortile interno sul quale si affacciano i ballatoi dal passo carraio ubicato su corso Vigevano, chiuso da un portone di legno, mentre la scala di distribuzione ai piani dell'edificio è raggiungibile da un androne raggiungibile da un lato del passo carraio.

L'edificio nel quale si trova il bene oggetto di perizia estimativa è stato realizzato con struttura in muratura portante con copertura a falde realizzata in coppi su cornicione aggettante; le facciate sono nobilitate da fasce in bugnato policrome, con balconi alternati ai piani.



L'edificio presenta due distinte unità immobiliari destinate ad attività commerciali al piano terreno, simmetriche rispetto all'ingresso carraio.

Le finestre ai piani residenziali sono dotate di persiane in legno, mentre le attività commerciali sono dotate di saracinesche metalliche di foggia moderna.

Le finiture dello stabile sono semplici ma pregevoli, realizzate con materiali duraturi.

La distribuzione ai piani è possibile attraverso una luminosa scala a rampe alternate, realizzata con gradini in pietra e ringhiera in ferro, la quale serve i pianerottoli ai vari livelli, priva di ascensore: risulta critico l'accesso ai piani superiori per portatori di handicap motori.

### **DESCRIZIONE DEL BENE - NEGOZIO**

Il bene costituisce un'unità immobiliare ubicata al piano terreno (primo f.t.) con le sue due cantine di pertinenza al piano interrato. L'unità immobiliare, contraddistinta con il numero "7" e "8" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, è adibita dall'origine dell'edificio a negozio/bottega, presentando due ampie vetrine di ingresso verso il marciapiede della pubblica via (C.so Vigevano), ed un accesso posteriore sul pianerottolo verso il cortile comune.

Il locale commerciale è distribuito su un solo livello: è costituito da quattro locali coperti da



volte a padiglione ribassate uniti fra di loro con ampie aperture nei muri portanti: nel locale attiguo alla scala comune è stato realizzato un servizio igienico con antibagno.

Completano il bene due cantine pertinenziali al piano interrato, poste in adiacenza fra di loro, ed in quota millesimale la comproprietà delle parti comuni comprese accessioni, accessori e pertinenze, con le inerenti servitù attive e passive, ai sensi dell'art. 1.117 del c.c.

Le fotografie del bene e delle pertinenze sono presentate all'Allegato A.

L'accesso al bene avviene dalla pubblica via o dal pianerottolo comune, al piano del cortile, attraverso un portoncino di sicurezza con finitura in legno. I locali hanno altezza variabile fra i 345 ed i 380 cm e sono molto luminosi: la distribuzione interna è stata variata negli anni, seppur con i vincoli dettati dalla tipologia di struttura dell'edificio: l'assetto attuale risulta pratico e funzionale.

Le finiture interne sono in parte originarie della costruzione, in parte di nuova posa: in particolare i rivestimenti dei bagni, e gli apparecchi sanitari, sono stati aggiornati. I serramenti esterni sono in ferro con lastre vetrate: non è stato possibile verificare se tali lastre siano già di tipo antisfondamento o meno. I pavimenti sono in piastrelle quadrate di gres, mentre le pareti risultano trattate con idropittura, ad esclusione del servizio igienico in cui troviamo piastrelle in gres.

Il bene è dotato di sistema di riscaldamento dell'acqua calda sanitaria con caldaia murale. L'impianto elettrico è dotato di interruttore differenziale.

L'immobile nel corso del sopralluogo è risultato libero e privo di arredi. In generale l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni.

Al piano interrato si trovano le due cantine pertinenziali, contraddistinte con i numeri romani "V" e "VI" nella planimetria allegata al citato Regolamento di Condominio: le cantine sono raggiungibili dall'androne comune a mezzo di una rampa di scale chiusa con un portoncino dotato di serratura che porta ad una serie di corridoi distributivi: da uno di questi si accede alle cantine pertinenziali. Le cantine sono risultate attualmente aperte, anche se dotate di porte da rivedere nella loro funzionalità, in quanto risulta difficoltosa la chiusura. I due locali non presentano finestre o aperture, denunciando una scarsa ventilazione. Al momento del sopralluogo le cantine erano occupate da oggetti di sgombero.



### Dati catastali del bene:

Nel corso della disamina dei documenti l'esperto ha verificato le visure catastali agli atti ed ha prodotto le planimetrie presenti negli archivi, verificando la corrispondenza delle stesse con l'oggetto del pignoramento. All'Allegato D è presentata la planimetria catastale del bene depositata negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Torino.

L'immobile pignorato (Bene 1) risulta così censito al catasto fabbricati:

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
1150	46	2	2	C/1	4	49 mq	68 mq	€ 923,68	S1-T

In precedenza il bene risultava identificato al Catasto Urbano al Foglio 51, particella 790, subalterno 2.

### Consistenza del bene:

Nella determinazione della consistenza dei beni si è tenuto conto delle indicazioni fornite nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli Immobili Urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatto dall'Agenzia del Territorio. La superficie indicata è al lordo dello spessore dei muri. Il calcolo della superficie del bene e delle sue pertinenze è stato eseguito sulla base delle planimetrie depositate al catasto, ed è esplicitato nelle planimetrie presentate all'Allegato E.

Gli spazi e le superfici condominiali ed a uso comune, in quanto indivisibili, sono considerate nel valore unitario attribuito all'unità di superficie stimata per il bene: all'Allegato H sono riportate le ripartizioni delle spese condominiali dalle quali si desumono le tabelle millesimali di competenza delle singole unità costituenti il Condominio.

Riferimento	Destinazione	Superficie Commerciale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<b>Lotto unico</b>	negozio/bottega	75,4 mq	1,0	75,4 mq	345-380 cm	T
	cantina "V"	9 mq	0,25	2,2 mq	300 cm	S1
	cantina "VI"	10,5 mq	0,25	2,6 mq	300 cm	S1
	<b>Calcolo superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,2 mq</b>	

Divisibilità del bene: il bene non risulta vantaggiosamente frazionabile in due distinte unità immobiliari. Pur essendo teoricamente fattibile una suddivisione del bene in due distinti locali, ognuno dotato di cantina pertinenziale, la necessità di dotare entrambi di un servizio igienico e di un accesso dal retro porta a ritenere non economicamente conveniente un frazionamento mirato alla formazione di due distinti lotti.

#### 4. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene immobile oggetto dell'esecuzione, alla data dell'atto di pignoramento (23/06/2025), risulta appartenere, in forza di atto di compravendita immobiliare [Allegato L] e di successivo ricongiungimento automatico di usufrutto da CCCC CCCC a:

**BBBB BBBB** per la quota di 1/1  
C.F. \*\*\*\*\*  
Residente in -----  
Coniugata in separazione dei beni

Il Certificato di Residenza del soggetto esecutato – acquisito come da incarico – è stato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di ----- in data 17.11.2025 [Allegato B].

Al momento del sopralluogo presso il bene oggetto di perizia da parte del C.T.U. e del Custode, avvenuto in data 06/10/2025, lo stesso risultava completamente libero e privo di arredamento, non utilizzato e non dotato di accessori e suppellettili.

L'unità immobiliare pignorata al momento del sopralluogo è **risultata libera**.

#### 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI E PESI

A fronte delle risultanze emerse dall'analisi della documentazione ipocatastale agli atti (ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1) e delle risultanze emerse da ulteriori accertamenti, il bene immobile oggetto della presente relazione risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:**

Iscrizioni: nessuna

**Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

- Verbale di Pignoramento Immobili del 19/03/2019 numero di repertorio 7153/2019, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 13/06/2019 ai numeri 24892/17943, a favore di Condominio di c.so Vigeveno 50, contro CCCC CCCC per il diritto di usufrutto per la quota di 1000/1000 e **BBBB BBBB** per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1000/1000.
- Verbale di Pignoramento Immobili del 23/06/2025 numero di repertorio 13765/2025, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 16/09/2025 ai numeri 39638/29798, a favore di Condominio di c.so Vigeveno 50, **BBBB BBBB** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Altre trascrizioni: nessuna

Altre limitazioni d'uso: nessuna

Si precisa che le cancellazioni necessarie a cura della procedura saranno da effettuarsi con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si fornisce pertanto, in modo approssimativo, il costo degli oneri per la cancellazione di alcune formalità, costi che al bisogno saranno formulati con maggior precisione dal professionista Delegato alla vendita in sede di aggiudicazione:

- cancellazione pignoramento: € 294,00
- cancellazione ipoteche volontarie (mutui): € 35,00
- cancellazione ipoteche giudiziali: € 35,00 + € 59,00 + 0,5% del capitale totale dell'ipoteca che si intende cancellare. In caso di vendita all'asta lo 0,50% viene calcolato sul prezzo di vendita.

**Censo, livello, usi civici:**

A seguito di verifica sulla piattaforma digitale "Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte", o della lettura degli atti e delle dichiarazioni dell'Amministratore del condominio e dell'Ufficio Tecnico del Comune in base a quanto loro noto, risulta che la particella su cui

insiste l'immobile oggetto di pignoramento non sia gravata da censo, livello o uso civico.

**Altri vincoli:**

Vincoli per carattere storico-artistico del bene: nessuno

Parti comuni dell'edificio in cui si trova il bene: comproprietà indivisibile ed inalienabile nella proporzione della compartecipazione alle spese generali sancita nelle quote millesimali definite nel Regolamento del Condominio [Allegato C].

Destinazione d'uso degli appartamenti: il Regolamento del Condominio [Allegato C] specifica come gli appartamenti non possano essere adibiti "ad ambulatori per malattie infettive o contagiose, a sedi di partiti politici, circoli ricreativi, scuole diurne o serali". Altresì è fatto divieto di depositare "materiali infiammabili od esplosivi o che diano luogo a cattive esalazioni o pregiudicare la salubrità del caseggiato, o comunque che possano recar danno o molestia".

## 6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

I beni oggetto di pignoramento, costituiti dal negozio distinto con i numeri di lotto "7" ed "8", locali "5, 6, 7, 8", con le relative cantine di pertinenza distinte con i numeri "V" e "VI" nelle planimetrie allegate al Regolamento Condominiale [Allegato C], fa parte di un complesso gestito da un amministratore di condominio *pro tempore*, il quale provvede alla ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie di gestione e manutenzione, anche su base millesimale. L'amministrazione *pro tempore* del Condominio è in capo allo EEEE EEEE.

L'amministratore ha fornito in data 18 novembre 2025 indicazione sintetica della situazione debitoria aggiornata dell'esecutato [Allegato H], dalla quale deriva un debito pari a:

**€ 5.861,15 (debito al 18 novembre 2025)**

L'amministratore ha fornito contestualmente anche indicazioni in merito alla gestione preventiva ordinaria e straordinaria 2025/26: concorrono a definire le spese preventivate alcuni lavori straordinari per i quali è stata attivata una raccolta fondi a parte:

- Lavori straordinari installazione telecamere di sorveglianza 2025: **€ 194,36**
- Riparto preventivo gestione straordinaria ristrutturazione facciata 2025/2026: **€ 4.308,01**

L'art. 63 disp. att. c.p.c. stabilisce che chi "subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente", per tanto tali spese, compatibilmente con le tempistiche della procedura di vendita ed assegnazione del bene, saranno a carico dell'acquirente.

Si specifica che non risulta dalle dichiarazioni dell'Amministratore che - al momento della stesura della presente relazione - siano in corso altre spese straordinarie sullo stabile. Risulta poi che non siano in corso, attualmente, pratiche legali che coinvolgono il condominio o altre procedure di recupero di crediti verso condomini.

Si specifica che competono al lotto, per quota millesimale, le parti e le dotazioni comuni dell'edificio. I millesimi di proprietà generale dei beni contemplati nella presente procedura, desunti dal Regolamento di Condominio [Allegato C] e dalle Tabelle fornite dall'Amministratore del Condominio e presentate all'Allegato H, sono pari a:

- **58/1000**

## 7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

Nel corso delle operazioni peritali è stata verificata la regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di esecuzione immobiliare. E' stata verificata la corrispondenza delle planimetrie depositate al Catasto con l'evidenza rilevata presso il bene in studio nel corso del sopralluogo.

A titolo generale si esplicita quanto segue:

- la costruzione dell'edificio è precedente al 1° settembre 1967
- i locali risultano agibili

### **Regolarità edilizia:**

E' stato eseguito in data 12/01/2026 accesso telematico all'elenco delle pratiche edilizie riguardanti lo stabile di corso Vigevano n° 50 presso il portale predisposto dal Comune di Torino.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata prima del 1967 e non risultano cartellini o dati caricati sul portale telematico del Comune: risultano interventi eseguiti sull'immobile da parte del condominio ed interventi dei privati presso le loro unità immobiliari solo a partire dal 1956. Si evidenziano le seguenti pratiche edilizie:

- Regolarizzazione bocche di lupo prot. 2011 1 23424 del 17/10/2011 (intestataro Condominio).
- Rimozione grate su marciapiede – realizzazione di muratura – riempimento di inerti prot. 2013 1 7572 del 09/05/2013 (intestataro Condominio).
- Modifiche interne [TUE art 6-2 lett. A]: istanza prot. 2013 20 16307 del 04/09/2013 (intestataro EEEE EEEE).

Per quanto concerne l'unità immobiliare che costituisce il bene in studio nella presente

relazione peritale, non risulta siano state presentate richieste specifiche per pratiche edilizie. Non sono rilevabili pertanto ulteriori pratiche edilizie utili ai fini del presente studio per quanto concerne eventuali modificazioni apportate nel tempo al bene oggetto di perizia.

Nel corso del sopralluogo **non sono emerse difformità nella distribuzione interna** dell'appartamento costituente il bene in studio rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata il 07/05/2002.

### **Regolarità urbanistica:**

E' stata verificata in data 11/01/2026 sul sito messo a disposizione dal Comune di Torino (<http://www.torinofacile.it/>) la destinazione urbanistica dell'immobile nel quale è inserito il bene oggetto di stima, dalla quale se ne desume la regolarità di insediamento. L'immobile è inserito nella Zona "ZUTC" Zone Urbane di Trasformazione Complesse 5.23 (riferimenti normativi art. 12 e art. 8 delle N.t.A.), avente *indice di edificabilità fondiaria* pari a 1,0 - mq/mq. Nell'ambito ZUTC 5.23 - GRESSONEY è possibile eseguire interventi di: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia (rif. art. 4 N.t.A).

All'Allegato G è riportato l'estratto urbanistico "on-line" reperibile sul sito ufficiale dell'Amministrazione.

L'edificio ricade dal punto di vista geologico in una zona definita "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)".

Il "Piano comunale di Classificazione Acustica" del Comune di Torino, reperibile sul sito dell'A.R.P.A. Piemonte (<https://geoportale.arpa.piemonte.it/>) e sul sito del Comune inserisce l'immobile in una zona di Classe Acustica IV (Aree di intensa attività umana) nella quale vige un limite assoluto di immissione diurno (dalle ore 06:00 alle ore 22:00) pari a 65 dB(A), ed un limite assoluto di immissione notturno (dalle ore 22:00 alle ore 06:00) di 55 dB(A).

### **VALUTAZIONI DI CONFORMITA'**

**Conformità edilizia:** l'immobile considerato nella presente relazione, coincidente con l'appartamento pignorato e relative pertinenze, risulta **CONFORME**, in quanto la distribuzione interna è coincidente con quella rilevabile sulla planimetria catastale desunta dai progetti approvati presenti agli atti.

**Conformità catastale:** l'immobile risulta **CONFORME**, in quanto la distribuzione interna rilevata è coincidente con quella presentata sulla planimetria catastale. La consistenza del bene, non risulta variata nel tempo.

**Conformità della corrispondenza fra i dati catastali e l'atto:** risulta **VERIFICATA** la conformità della titolarità e la corrispondenza sugli atti: l'immobile risulta pertanto conforme.

**Conformità urbanistica:** l'immobile risulta **CONFORME**.

**Conformità tecnica impiantistica:** non rilevabile.

In merito agli impianti tecnici ad uso privato, nello specifico l'impianto elettrico e l'impianto di generazione dell'acqua calda sanitaria, non sono risultate disponibili al momento del sopralluogo certificazioni.

## 8. REGOLARITA' EDILIZIA - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il negozio/bottega oggetto dell'esecuzione **NON RISULTA DOTATO** di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità.

L'unità immobiliare è stata realizzata presumibilmente a inizio novecento adottando blandi criteri costruttivi per il contenimento delle dispersioni termiche: in linea di massima l'efficienza energetica del bene in studio risulta abbastanza scarsa, vista l'assenza di coibenti termici sulle porzioni opache di muratura perimetrale ed all'intradosso ed estradosso degli orizzontamenti, oltre alla limitata tenuta termica dei serramenti e delle relative lastre vetrate.

## 9. VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è stata definita con il seguente procedimento di stima:

### **COMPARATIVO (monoparametrico** definito in base al prezzo medio)

Partendo dai prezzi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'ultimo semestre pubblicato e dall'attuale andamento della compravendita rispetto ai semestri precedenti [Allegato I], è stato analizzato il mercato immobiliare dell'area, prendendo in considerazione beni siti nella stessa zona, possibilmente con caratteristiche simili a quelle del bene in studio. Si è tenuto conto del fatto che il valore delle richieste di mercato pubblicate dalle agenzie sia poi oggetto di successiva contrattazione, con riduzioni rispetto alla richiesta iniziale comprese fra il 10% ed il 15%.

Le fonti di informazione consultate per perfezionare la stima sono le seguenti: Catasto di Torino, Ufficio del Registro di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, agenzie immobiliari e siti on line, Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Il bene è sito nella fascia/zona OMI con codice di zona D11, microzona 36, definita "Periferica/SPINA-4-DOCKS-DORA", con tipologia prevalente "Abitazioni civili" e destinazione "Residenziale": non sono presenti per questa area valutazioni di beni commerciali e terziari, pertanto è stato preso come riferimento il valore di beni commerciali nell'attigua zona



OMI con codice di zona C19, microzona 0, definita "Semicentrale/AURORA", con tipologia prevalente "Abitazioni di tipo economico" e destinazione "Residenziale"

**Bene in studio Commerciale:**

**Valore medio rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare**

Data consultazione: 11 gennaio 2026

Offerta: Fascia/zona: Semicentrale/AURORA, Codice zona: C19, Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: negozi in NORMALE stato conservativo

Valore minimo: € 450,00

Valore massimo: € 900,00

Note: Anno 2025 - Semestre 1

**Richiesta per appartamenti in libera vendita nell'area:**

Fonte	Data rilevazione	Descrizione	Indirizzo	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Prezzo al m <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
www.immobiliare.it	11/01/2026	Negozio in fase di ristrutturazione	c.so Vigevano	80	863,00
www.immobiliare.it	11/01/2026	Negozio open space, retro, bagno interno e cantina	c.so Novara	80	938,00
www.immobiliare.it	11/01/2026	Negozio di 4 locali, bagno interno e 2 cantine	via Beinasco	76	920,00
www.immobiliare.it	11/01/2026	Negozio di 2 locali, bagno esterno e 2 cantine	Via Foroni 7	60	1000,00
www.idealista.it	11/01/2026	Negozio, bagno interno e cantina	c.so Vigevano 21/a	113	522,00

Al di là dei valori medi rilevati sulle contrattazioni nella zona, il valore commerciale specifico del bene pignorato è stato determinato anche sulla base delle seguenti variabili, sia inerenti il bene specifico, sia dell'edificio in cui è inserito: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona (oltre che dalla facilità di raggiungimento della stessa con i mezzi pubblici e privati), attitudine commerciale dell'area, sviluppi futuri, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, assenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, accessibilità e visitabilità da parte di portatori d'handicap, dati dimensionali... Si specifica che l'immobile non presenta barriere

architettoniche. L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta condizioni di manutenzione ed uno stato generale DISCRETI: in considerazione di questo la stima finale del Valore di Mercato - che è stata fatta per unità di superficie del bene peritato - considera come principale riferimento i valori di altri beni in "stato conservativo NORMALE" desunti dall'analisi delle proposte di mercato, anche per un miglior confronto con i valori medi suggeriti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona.

### ATTRIBUZIONE VALORE DI MERCATO

#### Bene – Negozio/Bottega

Lotto	Destinazione	Superficie Convenzionale	Valore di Stima [€/m <sup>2</sup> ]	Valore [€]
BENE UNICO	Negozio	80 mq	870,00	69.600,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>				<b>69.600,00</b>

Tale VALORE DI MERCATO, ai fini della determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE, deve essere rivisto in considerazione delle opportune decurtazioni per lo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione agli atti, hanno concorso a determinare il valore di vendita giudiziaria da attribuire al bene oggetto della stima costituente un unico lotto, determinato in funzione del valore più probabile da attribuire alla superficie stimata dello stesso, così come desumibile dalle planimetrie catastali e da quelle presenti agli atti.



**ATTRIBUZIONE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

<i>Voce di riferimento</i>	<i>Percentuale</i>	<i>Importo [€]</i>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>100%</b>	<b>69.600,00</b>
Riduzione per lo stato di occupazione	-	-
Spese di regolarizzazione delle difformità	-	-
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale	0%	-
Riduzione per assenza di garanzia per vizi	5%	3.480,00
Riduzione per rimborso stimato delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	-	-
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	0%	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (cifra approssimata)	-	-
Riduzione per arrotondamento		120,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>	<b>-</b>	<b>66.000,00</b>



Il VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pertanto pari a:

Lotto <b>UNICO</b>	Destinazione	Superficie Convenzionale	Valore di VENDITA GIUDIZIARIA [€]
<b>BENE</b>	<b>Negozio/Bottega con pertinenze</b>	80 mq	<b>66.000,00</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene costituente il lotto UNICO può essere suddiviso in due unità, previa suddivisione dei locali e dotazione di ingressi posteriori indipendenti dal pianerottolo.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile, e la categoria dell'immobile da valutare.

## **10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020**

Dall'analisi dell'atto di provenienza, dei documenti agli atti, e dalle evidenze note all'Amministratore del condominio, per l'immobile oggetto di perizia non risultano sussistere i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1 comma 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio 2021). In particolare l'immobile non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Non occorre pertanto specificare vincoli, limiti ed oneri che incidano come limitazioni alle alienazioni ed al prezzo di vendita.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

Resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pinerolo, 13 gennaio 2026

Il tecnico  
arch. Michele Darò

