

RELAZIONE DI STIMA PER UN ALLOGGIO  
SITO NEL COMUNE DI TORINO (TO),  
IN VIA BIBIANA N.16, 3° PIANO

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa SILVIA SEMINI  
Il Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Torino

**Procedimento esecutivo N.507/2024 R.G.E.**

Creditore procedente:

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA -

Debitori esegutati:

BBBBBBBB e CCCCCCCCCC



C.T.U.:

Arch. Laura Scarcia  
Corso Belgio 65 A Torino – 10153  
Tel. 011/19475607 - Cell. 338/3251820  
E-mail: [lscarcia@libero.it](mailto:lscarcia@libero.it)  
P.E.C.: [laura.scarcia@pct.pecopen.it](mailto:laura.scarcia@pct.pecopen.it)

## Indice

Premessa.....	pag. 3
Quesito.....	pag. 5
Svolgimento operazioni peritali.....	pag. 6
Risposte ai punti del quesito.....	pag. 7
– 1) .....	pag. 7
– 2) .....	pag. 14
– 3) .....	pag. 16
– 4) .....	pag. 20
– 5) .....	pag. 20
– 6) .....	pag. 22
– 7) .....	pag. 23
– 8) .....	pag. 25
– 9) .....	pag. 26
– 10) .....	pag. 29
– Prospetto riassuntivo .....	pag. 29
– Conclusioni .....	pag. 32
– Elenco allegati .....	pag. 32



**Premessa**

Premesso che:

- In data 13/03/1980 i signori DDDDDDDDDDD, nato a

sono diventati proprietari, ciascuno per la quota di 1/2, del seguente immobile: unità immobiliare ad uso abitazione sita nel Comune di Torino (TO), attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1126, particella 607, sub 12, via Bibiana n.16, piano 3°, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, rendita euro 604,25, con cantina pertinenziale collocata al piano interrato;

- In data 28/07/2015 è deceduto a Torino il signor DDDDDDDDDDD, nato a :

padre delle esegutate, senza lasciare testamento;

- in data 14/03/2021 è deceduta a Torino la signora EEEEEEEEEEEEEEEEE, nata a madre delle esegutate, senza lasciare testamento;

- alle denunce di successione (trascrizione del 27/12/2016, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.----- a seguito del decesso del signor DDDDDDDDDDD e trascrizione recente del 11/06/2025, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.----- a seguito del decesso della signora EEEEEEEEEEEEEEEEE) non sono seguite le accettazioni dell'eredità, né le rinunce all'eredità da parte delle loro due figlie gemelle, BBBBBBBB, nata

- in data 19-27/06/2023 era stato emesso il decreto ingiuntivo n.----/2023 con cui il Giudice di Pace di Torino aveva ingiunto alle signore BBBBBBBB e CCCCCCCCCC il pagamento di euro 7.508,41 a favore del AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA – Torino, oltre gli interessi legali e le spese successive occorrente;

- in data 27/09/2023 le signore BBBBBBBB e CCCCCCCCCC sottoscrivevano il riconoscimento del debito e rateizzavano l'importo riportato nel decreto ingiuntivo;

- in data 22/03/2024 veniva concessa l'esecutorietà del decreto ingiuntivo;

- in data 02/04/2024 con atto di precetto il creditore richiedeva il pagamento entro dieci giorni della somma complessiva di euro 8.741,05;

- la parte debitrice non provvedeva al pagamento di quanto intimato;



- in data 02/07/2024 è stato trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, il pignoramento immobiliare a favore del AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA di Torino, C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, sul bene suddetto sito in via Bibiana n.16, 3° piano;

- in data 18/07/2024 è stata presentata istanza di vendita dell'alloggio summenzionato da parte del AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA – Torino, in persona dell'Avv.to ----- del Foro di Torino, che lo rappresenta congiuntamente e disgiuntamente con l'Avv. -----, con studio in

- in data 25/01/2025 con Sentenza n.---/2025, pubblicata il 27/01/2025 R.G. n.----/2024, repertorio n.---/2025 del 27/01/2025, registrata il giorno 01/04/2025 n.----/2025, passata in giudicato il 24/04/2025, le signore BBBBBBBB e CCCCCCCCCC sono state riconosciute eredi e pertanto proprietarie, ciascuna di metà quota, dell'immobile oggetto del pignoramento;

la S.V.I.

con ordinanza del giorno 08/05/2025 nominava me sottoscritta Arch. Laura Scarcia, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Torino al n.6896, esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al N.R.G.E. 507/2024, promosso dal AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA di Torino, C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA, in persona del suo Amministratore *pro-tempore* (affidato allo STUDIO ----- e successivamente al ----- S.r.l., P.IVA -----) rappresentato e difeso dagli Avvocati ----- e ----- del Foro di Torino, con studio in -----, contro le signore BBBBBBBB, nata a -----

----- e fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. al giorno 24/09/2025 alle ore 12,15.

Il giuramento si è svolto in via telematica il giorno 15/05/2025 con l'assegnazione del 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. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano 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 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;*
- 5. 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; 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 ed 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 L. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).

### **Svolgimento delle Operazioni Peritali**

Eseguite le formalità di rito e presa visione della documentazione inclusa nel fascicolo di causa, ho constatato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che individuano univocamente l'immobile pignorato. Come concordato con l'I.V.G., nominato custode del bene, ho fissato il sopralluogo per il giorno 29/05/2025 alle ore 16,00, che è stato comunicato tramite lettera raccomandata 1 A/R n.05442480345-1 (**All.to A**). La comunicazione è tornata al mittente dopo il periodo di giacenza perché la raccomandata non è stata ritirata dalle signore BBBBBBBB e CCCCCCCCCC. Tuttavia l'I.V.G. è riuscito a contattare le esegutate, con cui è stata concordata la data del giorno 11/06/2025 alle ore 11,30 per effettuare il sopralluogo.

Il giorno 11/06/2025 alle ore 11,30 mi sono recata nel Comune di Torino in via Bibiana n.16 presso l'immobile oggetto del pignoramento. Sul posto erano presenti entrambe le signore, BBBBBBBB e CCCCCCCCCC, che mi hanno consentito di entrare e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico del bene pignorato. L'alloggio al momento del sopralluogo era abitato dalle due sorelle. Al sopralluogo era presente la signora -----, in rappresentanza dell'I.V.G. Ho proceduto al rilievo dell'abitazione e della cantina di pertinenza collocata al piano sotterraneo dell'edificio (**All.to B**).

Le indagini hanno previsto la richiesta delle visure storiche catastali con le planimetrie degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Ufficio del Catasto (**All.to E**), e sono proseguite con le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, ex Conservatoria dei RR.II. (**All.to G**).

Presso il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino ho inoltrato la richiesta per il rilascio del CDU (**All.to O**), e ho ricercato i permessi di costruzione e tutta la documentazione utile per verificare la rispondenza del bene pignorato alle norme edilizie ed urbanistiche (**All.ti N1, N2, N3**).

Ho inoltrato le necessarie interrogazioni all'Anagrafe Tributaria da cui non sono emersi contratti di affitto in corso a nome delle esegutate (**All.to L**).

La copia del regolamento condominiale (**All.to I**) è stata richiesta all'amministratore del condominio, Studio ----- S.r.l. con sede in

che ha inoltre fornito le informazioni sulle spese relative alla gestione condominiale a carico delle proprietarie (**All.to M**).

Per quanto riguarda la stima immobiliare ho attinto informazioni dalle banche dati delle quotazioni immobiliari redatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.), dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (O.I.C.T.) e dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino (**All.to. P**). Ho condotto inoltre ricerche di mercato sui prezzi di beni immobili analoghi a quello pignorato, sia recandomi presso alcune agenzie immobiliari di zona sia consultando i giornali e i siti web relativi alle vendite immobiliari delle agenzie di maggiore diffusione nella città di Torino.

## Risposte ai punti del quesito

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

### Ubicazione

- Zona -

L'alloggio di proprietà delle signore BBBBBBBB e CCCCCCCCCC è situato nel Comune di Torino in via Bibiana n.16 (**All.to C** – Immagine satellitare); fa parte della V Circoscrizione comunale e ricade nel quartiere Borgo (o Borgata) Vittoria, situato alla periferia nord della città di Torino. L'area confina a nord con il torrente Stura di Lanzo, ad est con il quartiere Rebaudengo e con il quartiere Barriera di Milano, ad ovest con il quartiere Madonna di Campagna, a sud con la Dora Riparia e il quartiere San Donato. Le strade principali sono corso Grosseto, corso Venezia, corso Mortara, via Orvieto e via Casteldelfino. Il nome Borgo Vittoria fa riferimento all'esito vittorioso delle truppe sabaude sulle truppe del Re Sole durante l'assedio di Torino del 1706.

L'originario aspetto agricolo del quartiere si è andato modificando soprattutto a partire dalla seconda metà del '900 quando sono state aperte attività di tipo industriale e manifatturiero che hanno attirato grandi quantità di lavoratori determinando la rapida costruzione di edifici per abitazione. A seguito della profonda crisi economica verificatasi tra gli ultimi decenni del 1900 e gli anni 2000 molte fabbriche e molte attività sono state chiuse.



sulla sinistra si trova il vano scala e in fondo il cortile interno. Ogni pianerottolo di ciascun livello dà accesso a tre alloggi (**All.to D - foto nn. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14**).

### Struttura di elevazione

Il fabbricato presenta la struttura tipica delle costruzioni del primo '900, costituita da muratura portante con solai misti in calcestruzzo, ferro e laterizi; i tamponamenti sono in laterizio. La copertura dell'edificio è a due falde rivestite con manto di tegole in cotto. L'edificio ha uno sviluppo planimetrico regolare e compatto; i piani, compreso il piano sottotetto, hanno un'altezza di circa 3 metri, mentre il piano terreno ha un'altezza maggiore pari a circa 3,30 metri.

### Facciate

**PROSPETTO NORD-OVEST** - Il prospetto principale dell'edificio, orientato a nord-ovest su via Bibiana, presenta al piano terra un basso zoccolo di rivestimento in lastre in pietra grigia regolari, dove si affacciano le bocche di lupo delle cantine del piano sotterraneo, seguite da lastre in pietra naturale di colore chiaro; alla sinistra del portone di ingresso, sono presenti due finestre e due finestrini; alla destra solo una finestra. Dal primo piano in poi il prospetto è perfettamente simmetrico: nella parte centrale ci sono le balconate in muratura che appartengono all'alloggio mediano di ciascun piano con ingresso dalla porta collocata di fronte alle rampe della scala. La muratura della balconata del primo piano ha lo stesso rivestimento in lastre in pietra naturale di colore chiaro presente al piano terra, mentre ai piani superiori le balconate sono rivestite con laterizi; anche la parete della verticale centrale è rivestita in laterizi. Alla destra e alla sinistra delle balconate ci sono le verticali delle logge in corrispondenza delle camere delle abitazioni con accesso alla destra e alla sinistra di ciascun pianerottolo; queste hanno parapetto in muratura rivestita con intonaco tingeggiato di colore giallo chiaro; l'ultimo piano ha invece una parete continua liscia, priva di balconata centrale; tutta la parete dell'ultimo livello è intonacata e tingeggiata di colore giallo chiaro. I serramenti sono in alluminio di colore chiaro con vetrocamera e avvolgibili di colore grigio chiaro. Il prospetto si conclude con la falda di copertura rivestita di tegole (**All.to D - foto nn.1, 2**).

**PROSPETTO SUD-EST** - Il prospetto sud-est, che affaccia sul cortile interno, è caratterizzato dal vano dell'ascensore realizzato con provvedimento del 10/06/2009, pratica prot. n.2009\_9\_9737. Infatti, un tempo, l'edificio era privo di ascensore e il vano scala era dotato di una portafinestra con affaccio su di un balconcino. La successiva realizzazione

dell'impianto dell'ascensore ha previsto l'eliminazione del balconcino e della portafinestra; è rimasta pertanto solo una finestra al lato dell'ascensore che consente al vano scala di avere aria e luce. Al piano terra c'è il portone che immette nell'androne pedonale e carraio che fa accedere al cortile interno. Anche la facciata interna è simmetrica a partire dal primo piano: alle estremità destra e sinistra corrono le verticali dei balconi con parapetto in muratura degli alloggi dei vari piani; alcuni di questi sono stati chiusi da verande in alluminio e vetro; di fianco al vano ascensore ci sono i finestrini dei bagni e le finestre delle camere degli alloggi dei vari piani.

La facciata è molto semplice, è intonacata e tinteggiata di colore grigio chiaro e si conclude con la falda rivestita con tegole in cotto. **(All.to D – foto nn.8, 15, 16).**

### Scala

Il civico 16 di via Bibiana immette in un androne che fa accedere al vano scala e al cortile interno dove è collocato il basso fabbricato con autorimesse e depositi. Il pavimento dell'androne è in lastre di graniglia di marmo, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa un metro con lastre di marmo di colore nero, all'interno delle quali, a volte, c'è un rivestimento in laterizi. La parte superiore delle pareti è intonacata e tinteggiata di colore chiaro. Sulla sinistra è situato il vano della scala che si sviluppa con due rampe rettilinee parallele, pianerottolo intermedio e pianerottolo di arrivo. La scala è realizzata con travi a ginocchio, il verso è destrorso, le alzate dei gradini sono rivestite con lastre di marmo di colore grigio scuro, le pedate sono rivestite con lastre di marmo di colore grigio chiaro, il parapetto è in muratura con corrimano in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. In origine l'edificio era privo di ascensore; successivamente l'ascensore è stato collocato nel cortile interno e l'ingresso all'ascensore è posto ad ogni pianerottolo intermedio. Dal vano scala si può accedere tramite una porta in ferro al piano sotterraneo dove sono collocate le cantine di pertinenza delle unità abitative. Nel vano scala sono presenti macchie di umidità e distacchi dell'intonaco **(All.to D – foto nn.8, 9, 10, 11, 12, 13, 14).**

**BASSO FABBRICATO** – Il basso fabbricato, che prospetta sul cortile interno, è una struttura ad un piano fuori terra in cui sono collocate delle autorimesse e dei depositi **(All.to D – foto n.8).**

Impianti - Il fabbricato è munito di tutti i servizi quali impianto elettrico, idraulico, di fognatura, di gas, di riscaldamento, telefonico e citofonico. L'impianto termico è centralizzato con centrale termica collocata al piano cantinato. In particolare, nell'alloggio in esame le unità radianti interne sono in ghisa e l'acqua calda per uso sanitario è prodotta da una caldaia autonoma.

## STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato è discreto; l'aspetto architettonico è lineare, la distribuzione degli alloggi e delle parti comuni è razionale.

## Consistenza e confini

L'unità immobiliare di proprietà delle signore BBBBBBBB e CCCCCCCCCC è un bilocale con un'ampia cucina abitabile, un ripostiglio e un servizio igienico, situato al terzo piano (4° f.t.) del fabbricato con ascensore sito nel Comune di Torino (TO) in via Bibiana n.16, con cantina di pertinenza collocata al piano interrato.

La proprietà è così composta:

- terzo piano (4° f.t.): alloggio con superficie utile (S.U.) di mq 52, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 66, dotato di due affacci, uno orientato a nord-ovest prospettante su via Bibiana, l'altro orientato a sud-est prospettante sul cortile interno del fabbricato.

L'abitazione, individuata con l'interno n.10 nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio, è articolata in un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una camera da letto, un'ampia cucina abitabile, un servizio igienico, un ripostiglio, due balconi di cui una loggia prospettante sulla strada principale e un balcone con affaccio sul cortile interno dell'edificio.

L'alloggio confina procedendo in senso orario: a nord-ovest con via Bibiana e l'alloggio al piano individuato con l'interno n.11 di altra proprietà, a nord-est con un alloggio appartenente al condominio con accesso dal civico n.18 di via Bibiana, a sud-est con il cortile interno, a sud-ovest con il vano scala **(All.to F – Tav.1)**;

- piano seminterrato: locale ad uso cantina, individuata col n.7 nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio, con superficie utile (S.U.) pari a mq 9, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 10, confinante procedendo in senso orario: a nord-ovest con il sottosuolo di via Bibiana, a nord-est con una cantina di altra proprietà, a sud-est con il corridoio comune del piano interrato, a sud-ovest con una cantina di altra proprietà **(All.to F – Tav.2)**.

Dati catastali

L'alloggio di proprietà delle esecutate è censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1126, particella n.607, sub.12, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2<sup>a</sup>, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 72 in totale, escluse aree scoperte mq 70, rendita euro 604,25, via Bibiana n.16, piano 3° e cantina di pertinenza al piano sotterraneo.

Tale individuazione catastale deriva dalla precedente individuazione Foglio 51, particella 447, sub 12, via Bibiana n.16, piano 3°, variata per modifica identificativo catastale, pratica n.TO0037375, in atti dal 03/02/2014.

Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono presenti le planimetrie dell'alloggio e della cantina di pertinenza presentate il 20/12/1939 **(All.to E)**.

I dati presenti nella documentazione di causa e nella documentazione reperita individuano univocamente il bene oggetto del pignoramento.

Storia catastale dell'immobile (All.to E)

Comune di TORINO (Codice L 219) – Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

**Foglio: 1126 – Particella: 607 – Sub.12 – (Alloggio con cantina pertinenziale)**

Intestati

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EEEEEEEEEEEEEEEE	EEEEEEEEEEEEEEEE	Proprietà 2/3
2	BBBBBBBBB 1	BBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/6
3	CCCCCCCCC	CCCCCCCCCC	Proprietà 1/6

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		1126	607	12	2	A/3	2	4,5 Vani	Totale mq 72 Escluse aree scoperte mq 70	€ 604,25	Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo:					VIA BIBIANA n.16 Piano 3						
Notifica					Partita			Mod.58			
Annotazioni					di stadio: costituita dalla soppressione delle particelle ceu sez fgl 51 pla 447 sub 12 per allineamento mappe						

Mappali terreni correlati

Codice Comune L219 - Foglio 1126 - Particella 607

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/02/2014

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	

1	1126	607	12	2	A/3	2	4,5 Vani	€ 604,25	n.TO0037375 in atti dal 03/02/2014 Bonifica Identificativo Catastale (n.32484.1/2014)
Indirizzo:				VIA BIBIANA n.16 Piano 3					
Notifica				Partita			Mod.58		
Annotazioni				di stadio: costituita dalla soppressione delle particelle ceu sez fgl 51 pla 447 sub 12 per allineamento mappe					
Mappali terreni correlati Codice Comune L219 - Foglio 1126 - Particella 607									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/07/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EEEEEEEEEEEEEEEE	EEEEEEEEEEEEEEEE	Proprietà 2/3
2	BBBBBBBBB n	BBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/6
3	CCCCCCCCCC	CCCCCCCCCC	Proprietà 1/6
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 28/07/2015 - UR Sede TORINO (TO) Registrazione Volume ---- n.---- registrato in data 28/10/2016 SUCC. Di DDDDDDDDDDD Voltura n.----.1/2017 Pratica n.----- in atti dal 30/01/2017	

Situazione degli intestati dal 03/02/2014

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FFFFFFFFFFFFFF	FFFFFFFFFFFFFF	Proprietà 1/2 fino al 13/03/1980
2	GGGGGGGGGGGG	GGGGGGGGGGGG	Proprietà 1/2 fino al 13/03/1980
3	HHHHHHHH nat:		Usufrutto 1/3 fino al 13/03/1980
DATI DERIVANTI DA		del 03/02/2014 Pratica n.----- in atti dal 03/02/2014 Bonifica Identificativo Catastale (n.-----.1/2014)	

Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/03/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EEEEEEEEEEEEEEEE	EEEEEEEEEEEEEEEE	Proprietà 1/2 fino al 28/07/2015
2	DDDDDDDDDDDD nat: 09/06/1933	DDDDDDDDDDDD	Proprietà 1/2 fino al 28/07/2015
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 13/03/1980 Pubblico Ufficiale ----- Sede TORINO (TO) Repertorio n.---- - F.O. -----/16 Voltura n.-----.1/2016 Pratica n.----- in atti dal 11/07/2016	

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		51	447	12	2	A/3	2	4,5 Vani		€ 604,25 L. 1.170.000	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo:					Via BIBIANA n.16 Piano 3						

Notifica	Partita	4330	Mod.58
----------	---------	------	--------

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		51	447	12	2	A/3	2	4,5 Vani		€ 0,87 L. 1.692	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo:					Via BIBIANA n.16 Piano 3						
Notifica					Partita		4330		Mod.58		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 17/01/1974 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FFFFFFFFFFFFFFF	FFFFFFFFFFFFFFF	Proprietà 1/2 fino al 03/02/2014
2	GGGGGGGGGGGG	GGGGGGGGGGGG	Proprietà 1/2 fino al 03/02/2014
3	HHHHHHHHH nata		Usufrutto 1/3 fino al 03/02/2014
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (nei passaggi per causa di morte) del 17/01/1974 - UR Sede TORINO (TO) Registrazione Volume ---- n.-- registrato in data 04/07/1974 - Voltura n.-----/1974 in atti dal 28/08/1987	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IIIIIIIIIIIIIIIIIIII fu Giuseppe		fino al 17/01/1974
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987.	

**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.**

Titolarità dell'ente immobiliare pignorato

Anche se le denunce di successione presentate a seguito del decesso di entrambi i genitori delle sorelle BBBBBBBB e CCCCCCCCCC (del padre, DDDDDDDDDDD, nato a \_\_\_\_\_ della madre

EEEEEEEEEEEEEEEEEE,

non sono state seguite dall'accettazione dell'eredità, in virtù della Sentenza n.---/2025, pubblicata il 27/01/2025 R.G. n.-----/2024, repertorio n.---/2025 del 27/01/2025, registrato il giorno 01/04/2025 n.----/2025, passata in giudicato il 24/04/2025, è possibile affermare che alla data della trascrizione del pignoramento (02/07/2024) il bene era di proprietà delle

signore BBBBBBBB nata

ciascuna

proprietaria di metà quota.

Provenienza e Cronistoria Ventennale (dal 02/07/2024 al 02/07/2004) e primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento

(All.ti G, H)

- **In data 14/03/2021**, giorno del decesso della signora EEEEEEEEEEEEEEEEE, nata a \_\_\_\_\_ (denuncia di successione del giorno \_\_\_\_\_, trascritta il giorno 11/06/2025 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, pur se non seguita da alcuna accettazione dell'eredità), la quota della deceduta, pari ai 2/3 della proprietà, è pervenuta alle due figlie della signora EEEEEEEEEEEEEEEEE, le signore BBBBBBBB nata a \_\_\_\_\_ e CCCCCCCCCC nata a \_\_\_\_\_, ciascuna per la propria quota indivisa pari a 2/6 ed entrambe per la quota complessiva pari a 4/6. Le figlie erano, infatti, già proprietarie ciascuna della quota pari ad 1/6 della proprietà. Pertanto, con il decesso della madre le esecutate sono diventate proprietarie ciascuna di metà quota.

- **In data 28/07/2015** giorno del decesso del signor DDDDDDDDDDD, nato a \_\_\_\_\_ (denuncia di successione del giorno \_\_\_\_\_ trascritta il giorno 27/12/2016 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, pur se non seguita da alcuna accettazione dell'eredità), la quota del deceduto, pari a 1/2 della proprietà, è stata divisa in tre parti uguali tra la moglie e le due figlie; cosicché la moglie, EEEEEEEEEEEEEEEEE, già proprietaria di 1/2, è diventata proprietaria della quota pari ai 2/3, e le figlie, le signore BBBBBBBB e CCCCCCCCCC, della quota pari ad 1/6 ciascuna.

- **In data 13/03/1980** con atto di compravendita a rogito Dott. -----, Notaio in Torino (TO), repertorio n.-----, raccolta n.-----, trascritto il giorno 11/04/1980 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, i signori DDDDDDDDDDD, nato a \_\_\_\_\_ e EEEEEEEEEEEEEEEEE, nata a \_\_\_\_\_ hanno acquistato, ciascuno per la quota di 1/2, l'immobile pignorato (alloggio n.10 con

cantina di pertinenza n.7) sito nel Comune di Torino (TO), in via Bibiana n.16, distinto all'epoca al catasto fabbricati del Comune di Torino al Foglio 51, particella n.447, sub 12 (attuale Foglio 1126, particella n.607, sub. 12) dai signori GGGGGGGGGGGG, nato a e FFFFFFFFFFFFFFFF, nato a ciascuno proprietario di metà quota.

### **PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (02/07/2024)**

Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (02/07/2024) riguardante l'immobile oggetto della presente relazione è il seguente:

- atto di compravendita del 13/03/1980, a rogito Dott. -----, Notaio in Torino (TO), repertorio n.----, raccolta n.----, trascritto il giorno 11/04/1980 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.----- **(All.to H)**.

### **3) Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie**

#### Descrizione degli immobili (caratteristiche generali, costruttive e finiture)

L'unità immobiliare di proprietà delle signore BBBBBBBB e CCCCCCCCCC è un bilocale con servizi (un'ampia cucina, un servizio igienico, un ripostiglio), con superficie utile netta di mq 52 e superficie interna lorda di mq 66, situato al terzo piano (4° f.t.), interno 10, della scala con accesso dal numero civico 16 di via Bibiana. L'alloggio è dotato di cantina pertinenziale individuata col n.7, collocata al piano sotterraneo, di superficie utile pari a mq 9 e S.I.L. di mq 10. L'immobile ha doppio affaccio, di cui uno orientato a nord-ovest su via Bibiana e l'altro a sud-est sul cortile interno dell'edificio verso il basso fabbricato adibito ad autorimesse e depositi. L'abitazione ha una lineare distribuzione interna dei vani; è articolata in un ingresso/disimpegno, un soggiorno, un'ampia cucina, una camera da letto, un ripostiglio, un servizio igienico, due balconi, di cui uno è una loggia con affaccio su via Bibiana, l'altro è un balcone con affaccio sul cortile interno. L'altezza interna netta dei vani dell'unità immobiliare è di m 3; il vano cantina ha un'altezza di m 2,30. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera; gli infissi interni sono in legno di noce con specchiature in legno nella parte bassa, in vetro nella parte alta. Il pavimento della casa è realizzato con piastrelle romboidali ad incastro di colore chiaro con venature verdi; le pareti

dell'ingresso/disimpegno, del soggiorno, della camera da letto e in parte anche della cucina sono rivestite con carta da parati di colore chiaro.

Nell'Allegato F sono presenti le planimetrie dell'abitazione e della cantina, redatte in opportuna scala per rendere visibile la consistenza dell'immobile, riportando le dimensioni e la denominazione dei locali così come descritti di seguito **(All.to F – Tav.1, Tav.2)**.

### **ALLOGGIO – TERZO PIANO (4° f. t.) (All.to F – Tav.1)**

**INGRESSO/DISIMPEGNO** – Al pianerottolo del 3° piano dell'edificio con accesso dal civico n.16 di via Bibiana si perviene percorrendo le rampe della scala del fabbricato o tramite l'ascensore esterno al fabbricato, realizzato successivamente alla costruzione dell'edificio, collocato sul prospetto verso il cortile. L'ascensore smonta sui pianerottoli intermedi della scala. La porta di ingresso dell'immobile oggetto della procedura è contraddistinta dal n.10. Dalla porta principale si entra nell'ingresso/disimpegno di forma rettangolare con superficie di mq 7,50 su cui affacciano le porte del soggiorno, della cucina, della camera da letto, del bagno e del ripostiglio. Il pavimento è in piastrelle romboidali ad incastro di colore chiaro con venature verdi; le pareti sono rivestite con carta da parati di colore chiaro **(All.to D - foto nn.17, 18)**.

**WC** – Appena entrati, sulla destra si apre la porta del locale igienico che ha forma rettangolare e superficie pari a mq 4,30. Il bagno è dotato di lavabo semi-incasso, tazza, bidet, piatto doccia (cm 90x60) con box in alluminio e vetro. All'interno c'è un gradino realizzato per creare le pendenze necessarie agli scarichi dove sono posizionati la tazza e il bidet. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 20x20) di colore verde acqua con venature con effetto marmo; le pareti sono rivestite fino a 2,30 metri con tre file di piastrelle rettangolari (20x25) dello stesso colore di quelle del pavimento, seguite da sei file di piastrelle di un verde più chiaro con un listello prima dell'ultima fila.

Il bagno ha aerazione naturale grazie al finestrino a battente unico che affaccia sul cortile del fabbricato. Gli apparecchi igienici sono in buone condizioni **(All.to D - foto n.19)**.

**SOGGIORNO** – Dal disimpegno si accede al soggiorno che ha una pianta rettangolare e superficie utile di mq 13. L'ambiente ha una finestra in alluminio a due battenti. Il pavimento è sempre in piastrelle romboidali ad incastro di colore chiaro con venature; il rivestimento è in carta da parati di colore chiaro **(All.to D – foto nn.20, 21)**.



**CUCINA** – Contigua al soggiorno c'è l'ampia cucina di forma rettangolare e superficie di mq 10; ha una portafinestra a due battenti che immette sul secondo balconcino prospettante sul cortile interno. Il pavimento è sempre in piastrelle romboidali ad incastro di colore chiaro con venature; il rivestimento della parete attrezzata è in piastrelle quadrate (cm 20x20) di colore beige; le altre pareti sono rivestite con carta da parati **(All.to D - foto nn.22, 23)**.

**LETTO** – La camera da letto è rettangolare con superficie di mq 14,80; ha una portafinestra a due battenti che permette di accedere alla loggia che prospetta su via Bibiana **(All.to D - foto nn.24, 25)**.

**RIPOSTIGLIO** – Il ripostiglio si trova tra la cucina e la camera da letto. È un piccolo vano di mq 2,35 con porta di accesso dal disimpegno **(All.to D - foto n.26)**.

**BALCONE 1** – La portafinestra della cucina permette di accedere al balcone che affaccia sul cortile interno dell'edificio. Questo ha forma rettangolare e superficie di mq 2,70. Il pavimento è in piastrelle di forma rettangolare (cm 20x10) di color mattone che rivestono anche le pareti esterne fino all'altezza di 1 metro **(All.to D - foto n.27)**.

**BALCONE 2** – Dalla camera da letto si accede al balcone che affaccia su via Bibiana. Il balcone, che può essere considerato una loggia, ha una forma rettangolare con superficie di mq 3,30. Il pavimento è in piastrelle di color beige (cm 20x16) di forma rettangolare che rivestono anche il parapetto in muratura e le pareti esterne. Da questa loggia la vista è aperta sui giardini dedicati a ----- **(All.to D - foto nn.28, 6)**.

### **PIANO SOTTERRANEO (All.to F – Tav.2)**

**CANTINA** – Dal piano terra, tramite una porta in ferro, si accede alla rampa della scala condominiale che giunge al piano sotterraneo dove è collocata la cantina di pertinenza dell'unità abitativa pignorata. Al piano sotterraneo, lungo il corridoio comune, si trova la porta in ferro della cantina n.7 di pertinenza della proprietà, così come individuata nella relativa pianta del piano sotterraneo allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio. Il locale ha pianta rettangolare e sviluppa una superficie utile di mq 9; la S.I.L. è di mq 10. Il pavimento è in piastrelle rettangolari di color mattone (cm 20x10); le pareti sono in laterizi, intonacate e tinteggiate. La cantina è aerata da una bocca di lupo **(All.to D - foto nn.29, 30, 31)**.

**IMPIANTI** – L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: impianto di allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile municipale; impianto di allacciamento alla fognatura

pubblica; impianto di energia elettrica; impianto del gas di città; impianto telefonico e citofonico; impianto di riscaldamento centralizzato con elementi interni scaldanti sia in ghisa sia in alluminio; l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia autonoma.

**STATO DI CONSERVAZIONE** – Come si evince dalla descrizione e dalle fotografie lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

**Superficie commerciale**

La superficie commerciale dell'alloggio è di mq 70 in quanto alla superficie interna lorda dell'alloggio S.I.L. = mq 66 va aggiunta la superficie non residenziale omogeneizzata, costituita dalla somma della superficie della cantina di pertinenza non comunicante con l'abitazione (calcolata al 25%), e quella dei due balconi comunicanti con l'abitazione (calcolata al 30%), pari ad un totale di mq 4,30.

TABELLA RIASSUNTIVA – CALCOLO SUPERFICI					
LOCALI	Sup. Utile (S.U.)	Sup. Interna Lorda (S.I.L.)	Sup. non Residenziale (S.N.R.)	Coefficienti di ragguglio	SNR omogeneizzata
	mq	mq	mq	%	mq
INGRESSO/DISIMPEGNO	7,50	66,00			
SOGGIORNO	13,00				
CUCINA	10,00				
LETTO	14,80				
WC	4,30				
RIPOSTIGLIO	2,35				
BALCONE 1 (comunicante con l'abitazione)	2,70		2,70	30%	0,81
BALCONE 2 (comunicante con l'abitazione)	3,30		3,30	30%	0,99
CANTINA (non comunicante con l'abitazione)	9,00	10,00	10,00	25%	2,50
<b>TOT. SUP. UTILE ALLOGGIO</b>	<b>52,00</b>				
<b>TOT. SUP. INTERNA LORDA ALLOGGIO</b>			<b>66,00</b>		
<b>TOT. SUP. NON RESIDENZ. OMOGENEIZZATA</b>			<b>4,30</b>		
<b>TOT. SUP. COMMERCIALE ALLOGGIO CON PERTINENZE</b>			<b>70,00</b>		(con arrotondamento)

Per il calcolo delle superfici commerciali e ragguagliate, si fa riferimento all'allegato C relativo ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri" di cui al D.P.R. del 23.03.98 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12.05.98.

**4) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art.173 bis 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.**

Come detto al paragrafo 2, anche se le denunce di successione presentate a seguito del decesso di entrambi i genitori delle sorelle BBBBBBBB e CCCCCCCCCC non sono state seguite dall'accettazione dell'eredità, come dichiara la Sentenza n.---/2025, pubblicata il 27/01/2025 R.G. n.-----/2024, repertorio n.---/2025 del 27/01/2025, registrato il giorno 01/04/2025 n.----/2025, passata in giudicato il 24/04/2025, è possibile affermare che il bene è di proprietà delle signore BBBBBBBB nata a C.F. BBBBBBBBBBBB, e CCCCCCCCCC nata a C.F. CCCCCCCCCC, ciascuna proprietaria di metà quota **(All.to G)**.

Al momento del sopralluogo l'immobile era abitato dalle sorelle gemelle BBBBBBBB e CCCCCCCCCC. La sottoscritta ha svolto comunque le dovute interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate di Torino per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione/comodato a nome delle esecutate in qualità di locatrici. Come da comunicazione via PEC del giorno 06/06/2025 da parte dell'Ufficio Territoriale di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di locazione o di comodato registrati aventi come dante causa le esecutate riferiti all'immobile pignorato **(All.to L)**.

**5) 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 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.**

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 hanno evidenziato che sull'immobile in oggetto, alla data di trascrizione del pignoramento (02/07/2024) sussistevano le seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento (**All.to G**):

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** del Giudice di Pace di Torino del 27/06/2023, repertorio n.----/23, iscritta in data 03/05/2024 presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale ----, Registro Particolare - --, (capitale euro 7.508,41 - totale euro 15.017,00),

a favore di

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA TORINO (TO), C.F. AAAAAAAAAAAAAA,

per la quota pari a 1/1

contro

per la quota pari a 1/2

e

per la quota pari a 1/2.

TRASCRIZIONI

- **Pignoramento immobiliare** del giorno 01/07/2024, rep. n.----, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 02/07/2024, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----,

a favore di

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA TORINO (TO), C.F. AAAAAAAAAAAAAA,

per la quota pari a 1/1

contro

per la quota pari a 1/2.

e



per la quota pari a 1/2.

La cancellazione totale di tali formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Sono state fornite dall'Agenzia delle Entrate le cifre relative alle spese fisse per le cancellazioni delle formalità sopra indicate:

- per l'ipoteca giudiziale l'imposta di registro è pari allo 0,5% del debito che ha giustificato l'ipoteca e non può essere in alcun caso inferiore ai 200 euro; occorre aggiungere anche la tassa ipotecaria pari a 35 euro e l'imposta di bollo pari a 59 euro;
- per il pignoramento euro 294,00.

**- n.4 e 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

Regolamento di condominio

Lo stabile sito nel Comune di Torino in via Bibiana n.16 è dotato di regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Dott. ----- in data 31/05/1979, repertorio n.----- registrato a Torino il 19/06/1979 al n.----- **(All.to I)**.

Il regolamento condominiale, fornito dall'amministratore, non prevede vincoli di destinazione particolari o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato.

**- n.8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

Le interrogazioni svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino hanno evidenziato che il mappale in oggetto non è gravato da usi civici.

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

L'amministrazione del fabbricato è affidata al ----- Amministrazione Stabili e Gestione Immobiliari, P. IVA -----, con sede a -----  
Come comunicato dall'amministrazione con e-mail del giorno 06/06/2025 **(All.to M)**, le esecutate avevano a tale data un saldo negativo complessivo di euro 16.537,33, così ripartito:

- a) gestione ordinaria e riscaldamento 2024/2025, dal giorno 01/06/2024 al 31/05/2025: euro 11.688,69;
- b) gestione straordinaria "Fondo Straordinario Ammanchi Gigante" dal giorno 01/08/2022 al 31/05/2025: euro 4.848,64.



Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.

**7) Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.**

**Pratiche edilizie**

La sottoscritta ha svolto le necessarie indagini presso il Comune di Torino. Sono state reperite e richieste le seguenti pratiche edilizie ritrovate mediante il sistema EdificaTO:

- **Permesso di costruire n.354 del 03/08/1938, Prot. n.1938\_1\_10241** – In data 03/08/1938 è stato rilasciato il permesso di costruire n.354, progr. n.344, per il fabbricato con accesso dal civico n.16 di via Bibiana in cui è collocato l'immobile pignorato. L'edificio è stato realizzato su di un lotto rettangolare (m 16,50X24,00) di proprietà del signor IXXXXXXXXXXXXXXXXX seguendo il progetto dell'Ing. ----- che prevedeva la realizzazione di quattro piani fuori terra (piano terra, 1°, 2° e 3° piano), più un piano interrato da adibire a cantine, un piano sottotetto ed un basso fabbricato nel cortile interno (**All.to N1: disegni di progetto**).
- **Permesso di costruire n.500 del 16/12/1938, Prot. n.1938\_1\_10377** – In data 16/12/1938 è stato rilasciato il permesso di costruire n.500, progr. n.484, per sopraelevare di due piani (piano 4° e 5°) il fabbricato in base al progetto dell'Ing. ----- (**All.to N2: disegni di progetto**).
- **Art. 26 L. 47/85, Prot. n.1992\_9\_3071** – In data 08/10/1992 è stata rilasciata al signor DDDDDDDDDDD (padre delle esecutate) verifica positiva, ai sensi dell'art. 26 della L.47/85 per modifiche interne all'abitazione. Le modifiche sono consistite nella creazione di una parete tra l'ex cucinino e l'attuale ambiente adibito a cucina per realizzare un ripostiglio con porta di accesso direttamente dal disimpegno. La relazione, in cui è presente una tavola con le modifiche in pianta, è stata presentata il 23/09/1992 dal Geom. ----- (**All.to N3**).
- **Abitabilità Prot. n.24/1939** – Nel 1939 è stata rilasciata l'abitabilità per il fabbricato sito in via Bibiana n.36.con prot. n.24/39.



## Situazione urbanistica

La sottoscritta ha richiesto al Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'immobile oggetto della procedura, individuato al catasto terreni al Foglio 1126 Particella 607 (**All.to O - CDU**).

Dal documento, rilasciato in data 12/06/2025, risulta quanto segue:

- P.R.G. e vincoli -

Dall'analisi del Nuovo Piano Regolatore Generale della città di Torino approvato con D.G.R. n.3-45091 del 21/04/1995, vigente dal 24/05/1995, e la documentazione pubblicata sull'applicativo Gestione Varianti alla data del 03/06/2025, l'edificio sito a Torino, in via Bibiana n.16, individuato al catasto terreni al Foglio 1126, Particella 607, ricade in:

- 1) - Zona normativa: Zona urbana consolidata residenziale mista (art. 12 N.U.E.A. tavola normativa n.3);
  - Area Normativa: Residenza R2 (art. 8 N.U.E.A.);
  - Indice di edificabilità fondiario: 1,35 mq SLP/mq SF.
- 2) È compreso in zona soggetta a Progetto Unitario di Suolo Pubblico (art. 25 N.U.E.A.);
- 3) Su tutto il territorio comunale si applicano le "Norme geologiche generali di tutela, P.A.I. e vincolo idrogeologico" contenute nell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C. Le disposizioni del citato allegato B introducono limitazioni e prescrizioni con riferimento alle classi di utilizzazione urbanistica individuate sul territorio e, in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative (comma 6 punto 1 allegato B alle N.U.E.A.);
- 4) Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C., risulta essere inserito nella classe di utilizzazione I (P) (comma 2 punto 2.1.1 e commi 2-3 punto 2.1.2 dell'allegato B alle N.U.E.A.);
- 5) Dalla lettura della tavola "Ambiti di Insediamento Commerciale" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 17 - scala 1:5.000), allegata alla variante parziale n.160 al P.R.G.C., l'edificio risulta essere:
  - compreso nella sezione di censimento n.1800;
  - compreso nel limite del "SISTEMA COMMERCIALE GROSSETO VITTORIA";
  - ricadente nella seguente sezione di "ADDENSAMENTO COMMERCIALE":  
ADDENSAMENTO A2.

**8) Verifichi la regolarità edilizia ed 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.**

Conformità/Differenza urbanistica e catastale

Come si evidenzia dalla restituzione planimetrica del rilievo (**All.to F - Tav. 1**), dalla descrizione dell'immobile e dalla documentazione fotografica (**All.to D**), la distribuzione interna dell'alloggio è conforme alla pratica edilizia relativa alle modifiche interne ai sensi dell'art. 26 della L.47/85, presentata il 23/09/1992 dal Geom. ----- che ha avuto verifica positiva in data 08/10/1992; invece, non risulta aggiornata la planimetria catastale che corrisponde alla conformazione presentata il 20/12/1939 dopo la costruzione dell'edificio (**All.to E**). Occorrerà quindi provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile da parte di un professionista abilitato utilizzando la procedura DOCFA. Per l'espletamento della suddetta pratica si può prevedere una spesa variabile tra i 700 e i 1.000 euro, comprensiva della parcella del professionista incaricato.

Gli oneri per aggiornare la planimetria catastale andranno a carico dell'aggiudicatario.

Attestato di Prestazione Energetica

Attraverso le interrogazioni rivolte al S.I.P.E.E. per l'immobile sito nel comune di Torino (TO), in via Bibiana n.16, identificato al catasto fabbricati del Comune di Torino al Foglio 1126, particella n.607, sub 12, non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo per far redigere da un professionista abilitato l'A.P.E. può variare dai 150 ai 200 euro.

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

*Scelta dei criteri di stima<sup>1</sup>*

La determinazione del valore dell'alloggio da stimare è stata ottenuta elaborando una stima sintetica per confronto ( $Vm_1$ ) a cui è stata associata una stima analitica ( $Vm_2$ ) secondo il criterio del valore di capitalizzazione per poter meglio identificare il giusto valore attuale di mercato del bene in esame.

*Stima sinteticocomparativa ( $Vm_1$ )*

*Valutazione in base al valore di mercato per confronto*

Tra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si è ritenuto opportuno adottare, come quello più rispondente al caso in esame, il valore di mercato di beni analoghi, situati nella stessa zona e della stessa epoca di costruzione.

Come parametro tecnico è stata scelta la superficie commerciale, espressa in mq. Il valore di mercato è stato calcolato moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati commerciali complessivi dell'immobile.

La sottoscritta ha eseguito un'indagine di mercato, attingendo informazioni dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.), dall'Osservatorio immobiliare della città di Torino (O.I.C.T.), dai dati rilevati dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino (**All.to. P**), e dai dati rilevati dalle compravendite effettuate presso alcune agenzie immobiliari presenti in zona.

Le quotazioni immobiliari di riferimento per gli immobili inclusi in zona D10 microzona n.35 per i dati O.M.I., quelle relative alle quotazioni dell'O.I.C.T., quelle relative del Borsino Immobiliare e quelle ricavate dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona, sono le seguenti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: da 690 €/mq a 1.050; valore medio: 870 €/mq (abitazioni di tipo economico in condizioni normali di conservazione);
- Osservatorio immobiliare della città di Torino (O.I.C.T.): valore medio €/mq 1.265;

<sup>1</sup> Realfonso A. *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma, 1994;  
Forte F., De Rossi B. *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974;  
Orefice M. *Estimo*, UTET, 1995.



- Borsino Immobiliare: valore medio 1.274 €/mq.
- Agenzie del settore immobiliare: valore medio 1.550 €/mq.

Partendo dai valori sopra indicati, è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 1.240 €/mq per un'abitazione civile con uno stato di conservazione normale.

In seguito sono state esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto che influenzano il più probabile valore di mercato e che concorrono alla determinazione dei coefficienti di riduzione o di incremento su cui si basa la valutazione.

Si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche proprie dell'immobile: la consistenza complessiva; la tipologia edilizia del fabbricato (tipologia in linea); la vetustà (edificio costruito alla fine degli anni '30); il piano (piano 4° con ascensore); il grado delle finiture interne (buone); le condizioni di manutenzione (buone); le caratteristiche della dotazione di impianti (discrete ma da revisionare e/o adeguare alle norme vigenti).

Sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche: la localizzazione dell'immobile (zona periferica della città Torino); la rete viaria (buona); i collegamenti al centro di Torino e alle autostrade (buoni); la rete dei collegamenti pubblici (buona); la buona presenza di servizi (scuole, negozi, sportelli bancari, aree verdi, impianti sportivi).

L'analisi svolta ha permesso di determinare un coefficiente di riduzione unico pari a 0,90.

Pertanto, il calcolo relativo al primo procedimento di stima risulta il seguente:

Categoria di appartenenza del bene: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (cat. A/3).

Valore di mercato medio unitario al mq: 1.240 €/mq.

Superficie commerciale: mq 70.

Pertanto:

$$Vm_1 = € (1.240 \times 70 \times 0,90) = € 78.120,00$$

**$Vm_1 = € 78.120,00$  è il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato in base al procedimento sintetico-comparativo.**

### Stima analitica di riscontro (Vm2)

Valutazione in base al criterio del valore di capitalizzazione

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti desumibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di un'equivalenza tra il

valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Dal reddito lordo annuo ordinario (RI) dell'immobile si determina il reddito netto (Rn), operando la detrazione di tutte le spese di gestione (S).

Successivamente si applica la seguente formula:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r}$$

in cui

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile;

S = spese annue medie;

Rn = reddito al netto delle spese annue medie;

r = tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto dei valori medi di locazione secondo i dati O.M.I. (€ 6,00/mq), dei valori medi di locazione riportati dal Borsino Immobiliare (€ 5,21/mq) e del valore medio di affitto riferito dalle agenzie immobiliari di zona (€ 6,50/mq), è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 6,00 €/mq.

Il reddito mensile risulta pari a: € (6,00X70) = € 420,00 (reddito mensile con arrotondamento).

Il conseguente reddito lordo annuo risulta:

$$RI = € (420,00 \times 12) = € 5.040,00 \text{ (reddito lordo annuo).}$$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, aliquote per ammortamenti oneri fiscali) possono essere valutate intorno al 25% del reddito lordo:

$$S = (5.040,00 \times 0.25) = € 1.260,00.$$

Il reddito annuo netto da prendere come base per la capitalizzazione ammonta pertanto a:

$$Rn = 5.040,00 - 1.260,00 = € 3.780,00 \text{ (reddito netto annuale).}$$

Il saggio di capitalizzazione (r), tenuto conto delle caratteristiche della zona, si può assumere pari al 4,5%, per cui il probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r} = € (3.780,00 / 0.045) = € 84.000,00$$

**Vm<sub>2</sub> = € 84.000,00 è il più probabile valore di mercato dell'alloggio in base al procedimento analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.**



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE PIGNORATO

Individuati i due valori mediante i due procedimenti di stima, constatato che differiscono di una percentuale minore del 10%, si è determinato il più probabile valore di mercato dell'alloggio come media aritmetica tra i due valori trovati:

$$V_m = \frac{V_{m_1} + V_{m_2}}{2} = \frac{\text{€ } (78.120,00 + 84.000,00)}{2} = \text{€ } \mathbf{81.100,00} \text{ (con arrotondamento)}$$

Pertanto è possibile concludere che il valore di mercato attuale del bene pignorato è pari a euro 81.100,00 (diconsi euro ottantunomilacentotrenta/00).

**10) Dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 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.)**

L'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio).

**PROSPETTO RIASSUNTIVO**

1. L'immobile pignorato di proprietà delle signoreBBBBBBBBB e CCCCCCCCCC, sorelle gemelle, è un bilocale con un'ampia cucina abitabile, un ripostiglio e un servizio igienico, situato al terzo piano (4° f.t.) del fabbricato con ascensore sito nel Comune di Torino (TO) in via Bibiana n.16, con cantina di pertinenza collocata al piano interrato. L'edificio fa parte della cortina di fabbricati appartenente all'isolato delimitato da via Bibiana, via Villar, Piazza della Vittoria, via Michele e Antonio Vibò. Lo stabile ha tipologia in linea ed è stato costruito con il permesso di costruire n.354 del 03/08/1938 su di un lotto di proprietà del signor IXXXXXXXXXXXXXXXXX su progetto dell'Ing. ----- . L'abitazione, individuata con



l'interno n.10, ha una superficie utile (S.U.) di mq 52 e una superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 66; è dotata di due affacci, uno orientato a nord-ovest prospettante su via Bibiana, l'altro orientato a sud-est prospettante sul cortile interno del fabbricato; è articolata in un ingresso/disimpegno, un soggiorno, una camera da letto, un'ampia cucina abitabile, un servizio igienico, un ripostiglio, due balconi di cui una loggia prospettante sulla strada principale e un balcone con affaccio sul cortile interno dell'edificio. L'unità abitativa è censita al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1126, particella n.607, sub.12, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2<sup>a</sup>, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 72 in totale, escluse aree scoperte mq 70, rendita euro 604,25, via Bibiana n.16, piano 3° ed ha una cantina di pertinenza al piano sotterraneo. Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono presenti le planimetrie dell'alloggio e della cantina di pertinenza.

2. Alla data della trascrizione del pignoramento (02/07/2024) il bene oggetto di stima (alloggio con pertinenza) era di proprietà delle signoreBBBBBBBBB nata a Torino (TO) il 12/07/1961, C.F. BBBBBBBBBBBB, e CCCCCCCCCCCC

C.F. CCCCCCCCCCCC, ciascuna proprietaria di metà quota, in virtù della Sentenza n.---/2025, pubblicata il 27/01/2025 R.G. n.----/2024, repertorio n.---/2025 del 27/01/2025, registrato il giorno 01/04/2025 n.----/2025, passata in giudicato il 24/04/2025. Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio è l'atto di compravendita del 13/03/1980, a rogito Dott. -----, Notaio in Torino (TO), repertorio n.----, raccolta n.----, trascritto il giorno 11/04/1980 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----.

3. Il bene pignorato è stato descritto facendo riferimento alle foto scattate e alla planimetria rilevata durante il sopralluogo del giorno 11/06/2025.

4. Si è indicata la titolarità del bene oggetto di stima; l'immobile è abitato dalle due esegutate. Non sono emersi contratti di affitto o di comodato.

5. Sul bene gravano le seguenti formalità da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Torino del 27/06/2023, repertorio n.----/23, iscritta in data 03/05/2024 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale ----, Registro Particolare ----, (capitale euro 7.508,41 – totale euro 15.017,00), a favore di AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA TORINO (TO), C.F. AAAAAAAAAAAAAA, per la quota pari

a 1/1, contro BBBB BBBB nata a

C.F. BBBB BBBB BBBB, per la

quota pari a 1/2 e CCCCCCCCCC nata a

C.F.

CCCCCCCCCCCC, per la quota pari a 1/2.

- Pignoramento immobiliare del giorno 01/07/2024, rep. n.-----, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 02/07/2024, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----, a favore di AAAAAAAAAAAAAAAAAA TORINO (TO), C.F. AAAAAAAAAAAAAA, per la quota pari a 1/2, contro BBBB BBBB nata

, C.F. BBBB BBBB BBBB, per la quota pari a 1/2, e CCCCCCCCCC nata a C.F. CCCCCCCCCC, per la quota pari a 1/2.

La cancellazione totale di tali formalità sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Sono state indicate le spese per le cancellazioni delle singole formalità fornite dall'Agenzia delle Entrate.

6. Sono stati indicati gli oneri per la gestione ordinaria a carico delle eseguite, così come comunicato dallo studio che amministra il AAAAAAAAAAAAAAAAAA, il ----- Amministrazione Stabili e Gestione Immobiliari, P. IVA -----, con sede a ----- Come comunicato dall'amministrazione con e-mail del giorno 06/06/2025, le eseguite avevano a tale data un saldo negativo complessivo di euro 16.537,33. L'amministratore del condominio ha inoltre fornito copia del regolamento del fabbricato. Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano i beni pignorati.

7. Sono state indicate le pratiche reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino (TO) e la situazione urbanistica dell'immobile.

8. È stata ritrovata l'abitabilità, rilasciata nel 1939 Prot. n.24/1939, per l'edificio sito in via Bibiana n.16.

Non sono presenti difformità rispetto alla pratica edilizia relativa alle modifiche interne ai sensi dell'art. 26 della L.47/85, presentata il 23/09/1992 dal Geom. ----- che ha avuto verifica positiva in data 08/10/1992. Poiché, invece, non risulta aggiornata la planimetria catastale che corrisponde ancora alla conformazione presentata il 20/12/1939 dopo la costruzione dell'edificio, sarà necessario provvedere al suo aggiornamento. Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

9. Il valore di mercato attuale dell'immobile pignorato è stato stimato pari a euro 81.100,00 (diconsi euro ottantunomilacent00).

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

## **Conclusioni**

Rassegno la presente relazione che si compone di n.32 pagine oltre allegati, e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

### **Elenco Allegati:**

- A.** Raccomandata 1 n.05442480345-1 per comunicazione data del sopralluogo (tornata al mittente).
- B.** Verbale di sopralluogo
- C.** Veduta satellitare
- D.** Documentazione fotografica (file unico in pdf; le singole foto sono allegate anche in formato jpeg).
- E.** Documentazione catastale (visure storiche catastali, planimetrie catastali, estratto di mappa).
- F.** Rilievo (TAV.1, TAV.2).
- G.** Ispezioni ipotecarie.
- H.** Atto di compravendita del 13/03/1980 a rogito Dott. -----, repertorio n.-----, raccolta n.-----.
- I.** Regolamento di condominio.
- L.** Comunicazione Agenzia delle Entrate per eventuali fitti.
- M.** Oneri condominiali.
- N1. N2. N3.** Pratiche edilizie.
- O.** C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).
- P.** Valori immobiliari.

Torino, 22/08/2025

In fede  
Arch. Laura Scarcia