

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Rossella D'ADDATO.

Procedimento di E.I. N. **515 / 2025** di R.G.

Promosso da: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

Rapp. e difesa dall'Avv.to F. SANTERO.

Contro: **BBBBBBBBBBBBBBBB** (Rapp. e difeso dall'Avv.to G. Tallarita).

**CCCCCCCCCCCC -**

**CCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCC.**

## RELAZIONE ESTIMATIVA.

In data 10.11.2025, il sottoscritto arch. Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato nel procedimento in epigrafe ed in data 15.11.2025 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito mediante deposito telematico.

L'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'Esperto Estimatore il seguente Quesito:

" L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso Pubblici Uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 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 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.
- 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.). "

L'Ill.mo Sig. G.E. assegnava all'Esperto quale termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata 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., ovvero l'11.03.2026, ore 10.30 in aula 68, ingresso 9, piano 1.

L'Esperto sceglieva infine di non utilizzare il modello Tribù Office 6 per la stesura della relazione estimativa.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Lo scrivente, nei giorni successivi al giuramento, al fine di acquisire tutta la documentazione e i dati necessari per rispondere compiutamente ai Quesiti posti, svolgeva accertamenti presso gli uffici di seguito elencati.

- A) L'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati.**
- B) La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2.**
- C) L'Archivio Notarile della Città di Torino.**
- D) Il Commissariato per la Liquidazione Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta. Ed**
- E) L'Archivio Edilizio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Val della Torre (Torino).**

Nei giorni successivi al ricevimento dell'incarico e a seguito di accordi intercorsi con il Custode Giudiziario, l'Esperto inviava lettere a mezzo posta ordinaria e raccomandata A/R agli attuali comproprietari in cui comunicava la data e l'ora concordata con il Custode nominato per il sopralluogo sulla località: 17.12.2025, a partire dalle ore 9.30.

In tale occasione, l'Esperto, alla presenza del debitore e della collaboratrice del Custode incaricato, svolgeva tutti i necessari rilievi metrici, fotografici e tecnici in genere esterni ed interni al compendio residenziale pignorato sito nel Comune di Val della Torre (TO), alla Via Mulino n. 43/A.

Seguivano approfondite indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per immobili che si possono ritenere similari, fatte tutte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

Pertanto, sulla scorta delle attività sopraccitate, ed in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'III.mo G.E., redige la seguente relazione.

## TRATTAZIONE DEL MANDATO.

Al fine di procedere allo svolgimento del mandato, si sono raccolti ed ordinati i documenti di cui in allegato (a cui si rimanda per le eventuali precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i Quesiti posti e più precisamente:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 17.12.2025.
2. Piante **INDICATIVE** della porzione di fabbricato a 2 p.f.t. con sottotetto in scala 1:200.
3. Visura storica e mappa aggiornate al Catasto Terreni del mappale 400, foglio 10.
4. Visura storica e scheda aggiornate al Catasto Fabbricati dell'U.I.U.: fg. 10, N. 400.
5. Copia atto di c/v a rogito Notaio Paolo Bonomo del 30.09.2004, rep. 29396/13742.

### Quesito 1 -----

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

#### PREMESSA.

Si premette che la porzione di fabbricato pignorata, ad oggi identificata al Catasto Fabbricati di Val della Torre (To) al foglio 10, particella 400 (**allegato 4**), è entro-stante al corrispondente mappale 400 del medesimo foglio 10, ad oggi classato al Catasto Terreni di Val della Torre come "Ente Urbano" di are 04.43 (mq. 443, **allegato 3**) e costituente di fatto il sedime e l'area libera dell'intero compendio, ma detto appezzamento di terreno non risulta colpito dal pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 24.07.2025 ai NN. 33971/25283.

Conseguentemente, il CTU invita l'Ill.mo Sig. Giudice a valutare la necessità o meno, ciò considerato il classamento catastale in atti (Ente Urbano), di pignorare altresì il suddetto mappale 400, foglio 10 al Catasto Terreni di Val della Torre.

**Nel Comune di Val della Torre (Torino), Via Mulino n. 43 / A:**

Appezzamento di terreno, ad oggi identificato al Catasto Terreni di detto Comune al **foglio 10, particella 400** e classato come **ente urbano di are 04.43** (mq. 443, **allegato 3**), con entro-stante porzione di fabbricato a destinazione residenziale, in

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.

quanto in aderenza ad altro fabbricato verso Est, a pianta sostanzialmente quadrata ed elevata a due piani fuori terra (terreno e primo), oltre a sottotetto ad uso sgombero.

Sulla scorta della mappa C.T. aggiornata (**allegato 3**), detto appezzamento di terreno, a pianta sostanzialmente rettangolare, gode delle seguenti coerenze generali procedendo da Nord in senso orario: - strada pubblica, - restante porzione di fabbricato residenziale entro-stante alla particella 429, foglio 10, - altro mappale facente parte del medesimo foglio 10 ma privo di proprio identificativo in mappa e - particella 410, foglio 10, salvo altri.

Prima di passare alla descrizione puntuale della consistenza relativa alla porzione di fabbricato pignorata, si ritiene doveroso fare presente che il LOTTO sopra descritto (N. 400, fg. 10 al Catasto Terreni) è ad oggi dotato di più accessi e più precisamente: - un cancelletto pedonale per l'ingresso dalla Via Mulino n. 43/A (vedasi le foto 1 e 2, allegato 1), - un cancello pedonale e carraio a due battenti che sembrerebbe insistere lungo la linea di confine tra il mappale 400 e la confinante particella 410 di proprietà terza (vedasi le foto 3 e 4, allegato 1) ed - un ulteriore cancelletto pedonale che permette di raggiungere il sopra descritto mappale privo di identificativo in mappa C.T., quest'ultimo apparentemente utilizzato a bosco e presumibilmente costituente di fatto la ripa del torrente "Casternone" (vedasi le foto 16 e 17, allegato 1).

Per quanto attiene invece alla consistenza della porzione di fabbricato residenziale in argomento, i cui piani sono tra loro collegati da un vano scala interno aperto, la stessa si compone di:

a) *ingresso, ampio soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio sottoscala, locale centrale termica accessibile dall'esterno e porticato perimetrale aperto su tre lati al piano terreno (1° f.t.); il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa del piano unita all'**allegato***

**2**, pari a mq. **90** circa, con la precisazione che la superficie commerciale del sopra descritto porticato aperto è stata computata per una quota pari ad 1 / 4.

**b) tre camere, bagno, disimpegno, corridoio aperto verso il sottostante soggiorno e terrazzo perimetrale esteso su tre lati al piano primo (2° f.t.);** il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa del relativo piano unita all'**allegato 2**, pari a mq. **80** circa, con la precisazione che la superficie commerciale del sopra descritto terrazzo è stata anch'essa computata per una quota pari ad 1 / 4.

**c) è inoltre presente un piano sottotetto ad uso sgombero, al rustico ed accessibile da botola con scala retrattile collocata a solaio nel disimpegno alle camere.**

Detta U.I.U. (ovvero i due piani residenziali) risulta ad oggi identificata al C.F. di Val della Torre al **Foglio 10 - Particella 400** - Via Mulino n. 43 - piano T/1 - cat. A/2 - cl. 2 - vani 8 - superficie catastale totale mq. 169 - rendita €. 867,65. Intestata in capo a: - **CCCCCCCCCCCCCCCC**, sede in Roma (RM), C.F.: **CCCCCCCCCCCC**, proprietà 1/2 e - **BBBBBBBBBBBBBB**, nato a Pontecchio Polesine (RO) il 18.09.1945, C.F.: **BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB**, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **DDDDDD** (**allegato 4**).

## **Quesito 2** -----

**Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.**

Sulla scorta della Certificazione Notarile prodotta in atti a firma del Notaio Vincenzo CALDERINI di Maddaloni (CE), aggiornata al 24.07.2025, nonché degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, si procede di seguito ad indicare gli attuali Comproprietari dell'immobile in trattazione alla data di trascrizione dell'unico pignoramento (24.07.2025), nonché tutti i Proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore

al suddetto ventennio.

### PROPRIETARI ATTUALI:

- **BBBBBBBBBBBB**, nato a Pontecchio Polesine (RO) il 18.09.1945.

Codice Fiscale: **BBBBBBBBBBBBBBBB**.

Proprietario, per il diritto di Piena Proprietà, per la Quota di 1/2 ed in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, in forza di atto di vendita a rogito Notaio Paolo Bonomo di Torino del 30.09.2004, repertorio 29396/13742, registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 l'11.10.2004 al N. 13689, serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 12.10.2004 ai NN. 48208/31657 (**allegato 5**).

Con il medesimo atto, la Sig.ra **DDDDDDDDDD**, nata ad Ischitella (FG) il 16.06.1954, C.F.: **DDDDDDDDDDDDDDDDDD**, acquistava invece la restante Quota di 1/2 di Piena Proprietà in regime patrimoniale di comunione legale con il coniuge Sig. **BBBBBBBBBBBB**.

In seguito, la Signora **DDDDDDDDDDDDDDDD** decedeva in Val della Torre (TO) il 17.12.2014 e, in forza di apposito "verbale ai fini della devoluzione al **CCCCC** del compendio ereditario residuo", datato 27.11.2023 (redatto nell'ambito della procedura di eredità giacente di **DDDDDDDDDDDDDD**, istruita dal Tribunale di Torino, Sezione IX, Volontaria Giurisdizione e rubricata al numero di R.G. 2092/2022; giusto atto amministrativo del 15.12.2023, repertorio 3912) e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 16.10.2024 ai NN. 42065/31705, veniva devoluta al **CCCCCCCCCCCCCCCC**, con sede in Roma, C.F.: **CCCCCCCCCC**, la sua Quota di 1/2 per il diritto di Piena Proprietà.

Nel sopra descritto atto giudiziario risulta peraltro riportato che l'odierno immobile pignorato restava "gravato dal diritto di abitazione in favore del comproprietario **BBBBBB**, coniuge superstite della defunta, circostanza escludente la consegna di chiavi al **CCCCCCCCCC**".

### Quesito 3

Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.

Per una compiuta comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, di finitura e manutentive **esterne** della porzione di fabbricato pignorata e dell'appezzamento di terreno sul quale insiste la stessa; quest'ultimo costituente di fatto il sedime e l'area libera del LOTTO, **si invita a visionare le foto dalla n. 1 alla n. 21 unite all'allegato 1 che riprendono nell'ordine:**

- Due viste della porzione di fabbricato in discussione ripresa dalla Via Mulino (**foto 1 e 2**); da tali riprese è visibile chiaramente il cancelletto pedonale di ingresso dalla pubblica via.
- Due viste della particella confinante ad Ovest n. 410, foglio 10, di proprietà terza e dalla quale si raggiunge il cancello pedonale e carraio a due battenti che consente l'accesso al LOTTO in vertenza (**foto 3 e 4**).
- Cinque viste di dettaglio della porzione a Nord-Ovest del porticato aperto, perimetrale e piastrellato, nonché delle aree adiacenti facenti parte del medesimo LOTTO in esame; quest'ultime lastricate con lastre di pietra a spacco o sistemate a giardino (**foto da 5 a 9**).
- Due viste di dettaglio della restante porzione di porticato perimetrale aperto rivolta a Sud (**foto 10 e 11**); da tali riprese è visibile, inoltre, una tettoia in profilati metallici installata a chiusura di una porzione arretrata del portico.
- Dieci viste di dettaglio e di insieme: - dell'area esterna a Sud sistemata a giardino (in cui è presente inoltre un "gazebo" rimovibile, **foto da 12 a 15**), - del cancelletto pedonale che permette di accedere, come detto, all'area boscata costituente presumibilmente una ripa del *torrente* "Casternone" (**foto 16 e 17**), nonché - della facciata del fabbricato e del portico a Sud (**foto da 18 a 21**).

Invece, per una compiuta comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, di finitura, impiantistiche e manutentive **interne** della porzione di fabbricato pignorata entro-stante al mappale 400, foglio 10 al Catasto Terreni di Val della Torre, **si invita a visionare le restanti foto dalla n. 22 alla n. 62 unite all'allegato 1 che riprendono nell'ordine:**

- Dieci viste di dettaglio dei vani abitativi ed accessori presenti al piano terreno, ovvero ingresso, cucina, ripostiglio sottoscala, soggiorno parzialmente aperto sul piano primo e bagno (**foto da 22 a 31**).
- Una vista di dettaglio del corridoio di disimpegno al piano primo aperto verso il sottostante soggiorno (**foto 32**).
- Sedici viste di dettaglio dei vani abitativi (tre camere), accessori (disimpegno e bagno) e del terrazzo perimetrale presenti al piano primo (**foto da 33 a 47 e 49**).
- La **foto 48** riprende invece pressoché integralmente il giardino a Sud.
- Due viste della botola con scala retrattile per la salita al sottotetto (**foto 50 e 51**).
- Otto viste di insieme e di dettaglio del sottotetto ad uso sgombero accertato sostanzialmente al rustico al 17.12.2025 (**foto da 52 a 59**).
- Infine, tre viste di dettaglio del locale centrale termica (**foto da 60 a 62**).

Prima di passare alla trattazione del Quesito seguente, si ritiene doveroso segnalare che alla data del sopralluogo congiunto (17.12.2025) e come chiaramente visibile dalle molteplici riprese fotografiche, **lo stato manutentivo generale interno ed esterno dell'intero LOTTO era sostanzialmente mediocre.**

Si precisa infine che all'**allegato 2** sono state unite le piante indicative dello stato di fatto accertato in data 17.12.2025 ai piani terreno e primo ed in tali planimetrie risulta inoltre indicata la posizione di buona parte dei punti di presa fotografica.

#### **Quesito 4** -----

**Indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.**

Si riporta di seguito quanto relazionato dal Custode nominato nella prima relazione di custodia agli atti aggiornata alla data del sopralluogo congiunto (17.12.2025) e più precisamente: "... Omissis ... L'accesso, effettuato dalla collaboratrice del sottoscritto, ... Omissis ... unitamente al perito, è stato permesso dal

debitore. Trattasi di un uomo ottantenne, affetto da diverse patologie, ma lucido e presente a sé stesso, il quale vive da solo presso l'immobile, che si presenta in scarse condizioni di manutenzione ... Omissis ... Il debitore ha una figlia, ... Omissis ..., che si prende cura di lui, seppur non convivendo con il padre. E' stata fornita l'utenza cellulare della ... Omissis ... per future esigenze. Il debitore è collaborativo e ha sottoscritto il verbale. ... Omissis.".

## Quesito 5 -----

Indichi l'esistenza delle Formalità, dei Vincoli, degli Oneri e dei Pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

Premesso che ai NN. 4, 5 ed 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. viene richiesto di verificare: "4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.".

## Quesito 5 - (risposta al n. 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----

A parte quanto specificatamente riportato in tutti gli atti di provenienza descritti al Quesito 2, che sono qui da intendersi integralmente trascritti e riportati, allo scrivente, non risulta che sul bene pignorato sussistano gravare ad oggi ulteriori Vincoli od Oneri di qualsivoglia natura che resteranno a carico dell'acquirente;



procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 si riferisce che i costi vivi per la cancellazione della formalità di cui al punto 1) ammontano ad €. 35,00 per Tassa Ipotecaria, mentre quelli per la cancellazione della formalità di cui al punto 2) ammontano a complessivi €. 294,00, di cui €. 35,00 per Tassa Ipotecaria, €. 59,00 per Bollo ed €. 200,00 per Imposta Ipotecaria fissa.

### **Quesito 5 - (risposta al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----**

Sulla scorta di quanto potuto accertare presso i Pubblici Uffici competenti in materia parrebbe che l'appezzamento di terreno sul quale insiste la porzione di fabbricato pignorata non sia gravato da Censo o Livello.

Acquisiti gli elementi necessari presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni ed esaminato in epoca successiva il fascicolo conservato presso il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e dedicato al Comune di Val della Torre, parrebbe nuovamente che l'appezzamento di terreno sul quale insiste la porzione di fabbricato residenziale pignorata non sia gravato da Uso Civico.

### **Quesito 6 -----**

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

Premesso che il Quesito, in ottemperanza al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., chiede di acquisire *"l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato"*.

Premesso che il Lotto in vertenza non è gravato da un regolamento di condominio.

**Sulla sola base** delle ispezioni di aggiornamento svolte in data 29.12.2025 presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 a nome dei **solii coniugi** (Sig.

BBBBBBBBBBBBBBB e Sig.ra DDDDDDDDDDD) e sempre in relazione all'U.I.U. pignorata in trattazione, a parte le formalità pregiudizievoli già trattate al Quesito 5, non risultano pendenti sul bene in esame ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

## Quesiti 7 e 8

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

Fermo restando che, ai fini della presente, l'Esperto Estimatore non ha ritenuto necessario acquisire il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale costituente di fatto il sedime e l'area libera del compendio in discussione.

Dalle indagini svolte presso l'archivio edilizio del Comune di Val della Torre sono state messe a disposizione dello scrivente le pratiche amministrative di seguito descritte per punti:

- a) In data 16.01.1975 risulta rilasciata all'allora proprietario Sig. EEEEEEEEEEEEEEE la Licenza Edilizia n. 132/74 per la "costruzione di balcone perimetrale al piano primo e di centrale termica al piano terreno"; previo ottenimento, in pari data e con nulla osta, della voltura relativa alla Licenza Edilizia originaria n. 135 del 23.12.1969, quest'ultima costituente variante alle L.E. nn. 296 e 297 del 27.12.1967.
- b) In data 12.06.1975 risulta rilasciata al medesimo soggetto la Licenza Edilizia n. 62/75, di Variante alla n. 132/74, per "modifiche al balcone del piano primo".
- c) In data 29.07.1977 risulta rilasciata al medesimo soggetto la Concessione Edilizia n. 202/76, previo l'ottenimento dell'autorizzazione provinciale in data 04.04.1977 al protocollo n. C 1132/77, per la "costruzione di recinzione mediante rete metallica plastificata e siepe sempre verde". Nel testo della C.E. risulta indicata la seguente condizione: "la nuova recinzione venga realizzata con siepe di sempre verde e che la stessa stia a ml. 7 dal ciglio della strada provinciale".

Sempre con riguardo alla sopra descritta C.E., in data 19.03.1977, l'allora proprietario ha chiesto di realizzare una recinzione in rete metallica plastificata su muretto in cemento armato in prossimità del

torrente "Casternone" e per una profondità di ml. 6.00. In data 17.05.77 il Comune sospendeva l'istruttoria in attesa del nulla osta del Genio Civile e l'autorizzazione precaria da parte del Genio Civile veniva pubblica il 06.04.1978. Il 17.10.1977 risulta pertanto rilasciata la relativa C.E. n. 54/77.

d) L'Ufficio Tecnico Comunale ha altresì prodotto allo scrivente un verbale di sopralluogo datato 08.04.1983, in cui il Tecnico del Comune ha constatato l'avvenuta demolizione di un tratto di recinzione realizzato dall'allora proprietario e consistente, nello specifico, nella posa di rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro su fondazione in cls. su un braccio del torrente "Casternone" (per allora abbandonato) e nella posa di due montanti in scatolato metallico su fondazione sempre in cls. verso il confinante accesso privato. Quanto sopra a valle di un sopralluogo comunale del 10.02.1983, di una ordinanza di demolizione comunale del 12.02.1983 e della relazione di sopralluogo da parte del Genio Civile datata 05.04.1983.

Lo scrivente presume che trattasi di una modificazione dello stato dei luoghi non autorizzata rispetto a quanto già licenziato con la sopra descritta Concessione Edilizia n. 54/77.

e) In data 24.10.1988 risulta rilasciata al medesimo soggetto Concessione Edilizia in Sanatoria n. 100 per la "conservazione di un tratto di recinzione, della lunghezza di ml. 3.80 e rivolto al confinante mappale 410 del foglio 10 (passaggio privato) posto verso la Via Mulino".

f) In data 30.06.2003 risulta rilasciata al medesimo soggetto Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2003 / 019 S per "opere in difformità alla Licenza Edilizia n. 132/1974".

g) In data 12.04.2005 risulta depositata dai coniugi **BBB/DDD**, D.I.A. al protocollo n. 2980 per "spostamento di tramezzo del bagno al piano primo, realizzazione di due pensiline a copertura di porte su terrazzo, posa in opera di gelosie esterne in legno impregnato scuro a tutti gli infissi esistenti, realizzazione di copertura in legno, soprastante l'ingresso pedonale, con manto di copertura in tegole marsigliesi (come fabbricato principale) ed opere varie di manutenzione ordinaria.". A tale denuncia seguiva Autorizzazione Paesaggistica n. 2005/004 BA in data 03.03.2005 (nota del CTU: delle opere sopra elencate sono state svolte esclusivamente l'installazione di recinzione metallica lato Via Mulino come l'esistente e l'ampliamento del bagno al piano primo).

Ciò premesso, dal raffronto tra lo stato di fatto accertato in data 17.12.2025 (allegato 2) e gli elaborati grafici uniti in calce alla L.E. n. 62/75 del 12.06.1975, di variante alla L.E. n. 132 bis / 74, alla C.E. in sanatoria n. 2003/019 S del 30.06.2003 e alla D.I.A. depositata il 12.04.2005 al protocollo n. 2980, a parte la mancata realizzazione, come detto, di buona parte delle opere dichiarate nella

D.I.A., è emersa, quale principale irregolarità edilizia, l'avvenuta realizzazione del terrazzo perimetrale al piano primo con una larghezza maggiore di quella edilizia assentita.

Infatti, nella L.E. n. 62/75, la larghezza a progetto era di cm. 130 (oggi cm. 190 circa) verso la Via Mulino e cm. 150 (oggi cm. 160/170 circa) verso il confinante mappale 410 e verso il giardino interno al mappale 400, mentre la porzione di terrazzo dotata di maggiori dimensioni e rivolta sempre al giardino interno era quotata a progetto cm. 450 di larghezza x cm. 300 di profondità (oggi rispettivamente pari a cm. 580 x cm. 300 circa).

Si precisa inoltre che le sopra descritte quote di progetto non risultano in seguito riportate né nella C.E. di sanatoria n. 2003/019/S e né nella D.I.A. protocollo n. 2980.

Sempre in relazione alla presenza di difformità edilizie, si aggiunga che, ad oggi, manca la porta di collegamento tra il soggiorno e l'ingresso al piano terreno e sulla facciata a Sud, rivolta al giardino interno del mappale 400, lo scrivente ha inoltre accertato la presenza di una tettoia in profilati metallici installata in estensione al terrazzo del piano primo e volta a coprire l'area esterna antistante l'uscita dalla cucina (vedasi la foto 11, allegato 1).

Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale in presenza, quest'ultimo ha ribadito la necessità di installare la porta tra ingresso e soggiorno al piano terreno, ha segnalato la necessità di smontare e smaltire la tettoia esterna in quanto in difformità alle prescrizioni dettate dal vincolo paesaggistico citato alla pagina 11 e, infine, ha riferito circa la possibilità di sanare l'allargamento del terrazzo al piano primo mediante il deposito di una istanza di Permesso di Costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 36, D.P.R. n. 380/2001 ed s.m.i.

A tale riguardo, ha precisato che: - il Permesso di Costruire in sanatoria sarà soggetto al rilascio preventivo di Autorizzazione Paesaggistica, - i diritti di segreteria ammontano ad oggi a non meno di €. 83,00, - la sanzione

amministrativa minima che dovrà essere versata non sarà inferiore ad €. 1.032,00  
e - potrebbe inoltre essere richiesta all'aggiudicatario una denuncia tardiva delle  
opere strutturali.

A detti costi vivi (diritti e sanzione) occorre ancora sommare l'onorario dei  
professionisti che si occuperanno di redigere e presentare le due pratiche  
amministrative (istanze per Autorizzazione Paesaggistica e Permesso di Costruire  
in sanatoria) e di elaborare presumibilmente la denuncia strutturale tardiva; tale  
onorario può essere stimato ad oggi in un importo compreso tra €. 3.000,00 ed €. 5.000,00 + oneri dovuti per legge.

Sulla scorta degli accertamenti svolti sul portale S.I.P.E.E. (Sistema Informativo  
Prestazione Energetica Edifici) si è in grado di riferire infine che l'Unità Immobiliare  
Urbana in esame non è ad oggi dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

## Quesito 9

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

La stima del valore totale del bene di cui si tratta (**appezzamento di terreno con  
entro-stante porzione di fabbricato residenziale**) è stata eseguita tenendo conto  
dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, della  
consistenza e distribuzione interna meglio rappresentate nelle planimetrie  
indicative poste all'allegato 2, dello stato di occupazione precisato al capitolo  
relativo, delle caratteristiche tecnico - costruttive e manutentive della porzione di  
fabbricato in questione (età, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli  
accertamenti compiuti presso i pubblici uffici, nonché sulla località, e di tutti gli  
ulteriori elementi descritti nella presente perizia e nei relativi allegati.

Fermo restando quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 568,  
comma 2, c.p.c., si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del  
più probabile valore attuale di mercato, adottando il metodo di stima sintetico -  
comparativo, indicando il valore dell'immobile (**appezzamento di terreno con entro-**

stante porzione di fabbricato residenziale), a misura e non a corpo, ovvero su base unitaria a superficie, e secondo la seguente procedura analitica:

**Superficie commerciale (già esplicitata al Quesito 1, pagine 5 e 6) = mq. 170.**

**Valore parametrico (desunto da accurate indagini di mercato) = €./mq. 800,00.**

**Valore totale = mq. 170 x €./mq. 800,00 = €. 136.000,00.**

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.**

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = 6 %.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il 17.12.2025 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per: - le attività di rimozione e smaltimento della tettoia sul lato Sud, - fornitura e posa di porta interna al piano terreno e - redazione, deposito ed ottenimento dei provvedimenti amministrativi descritti alle pagine 15 e 16 = €. 7.500,00.
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato al Quesito 4, pagine 9 e 10 = 2 %.
- 5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

#### **CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.**

$(€. 136.000,00 \times (6 \% + 2 \%)) = €. 10.880,00 + €. 7.500,00 = €. 18.380,00.$

Valore complessivo aggiornato = €. 117.620,00, ovvero €. 136.000,00 - €. 18.380,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo da porre a base d'asta **arrotondato** diviene pari a complessivi -----

**€. 118.000,00 (diconsi euro cento diciotto mila / 00).**

La presente stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio immobiliare attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze (ovvero l'appezzamento di terreno identificato al C.T. al foglio 10, mappale 400 e costituente il sedime e l'area libera dell'intero LOTTO, nonché il sottotetto ad uso sgombero, al rustico e accessibile da botola interna), a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto degli atti di provenienza sopra descritti al corrispondente Quesito, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

## Quesito 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.)."**

Letti i commi 376, 377 e 378 dell'articolo 1 della Legge N. 178 del 30.12.2020 e considerato che il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, l'Esperto Estimatore ritiene che non sussistano i relativi presupposti di applicabilità.

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, lì 28 gennaio 2026.

In fede, Raffaele Torchia.

### In allegato:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 17.12.2025.
2. Piante INDICATIVE della porzione di fabbricato a 2 p.f.t. con sottotetto in scala 1:200.
3. Visura storica e mappa aggiornate al Catasto Terreni del mappale 400, foglio 10.
4. Visura storica e scheda aggiornate al Catasto Fabbricati dell'U.I.U.: fg. 10, N. 400.
5. Copia atto di c/v a rogito Notaio Paolo Bonomo del 30.09.2004, rep. 29396/13742.

### In calce alla presente:

Rapporto di trasmissione via PEC della relazione alla parte precedente e cedolini delle raccomandate A/R inviate agli attuali comproprietari con allegata la relazione medesima.