



Arch. Gabriella Chiara INFANTE
Studio: Via Servais n° 200/E/5 - Torino
Telefono/Fax 011/75.75.004 Telefono Cellulare 333/12.06.283
E-mail: infante.gabriella@gmail.com / studioinfante@architettitorinopec.it
c.f.: NFN GRL 77C56 L219B; p.IVA: 09029690014

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO SIG. GIUDICE DOTT.SSA ELISABETTA DURETTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 568/2025

AAAAA AAAAA S.r.l., e, per essa, quale mandataria **A1A1 A1A1 S.p.A.**, con sede legale in A1A1, al A1A1 A1A1 n. A1, cod. fiscale e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di A1A1 A1A1A1A1, partita IVA n. A1A1A1, nella qualità di mandataria, giusta procura atto per Notaio Dott.ssa Anita Varsallona di Milano in data 20/07/2017 rep. A1 racc. A1A1, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa,

BBBBB BBBBB, nato a BBB in data BB BBBB BBBB, C.F. BBB BBB BBBB BBBB (coniugato in regime di separazione dei beni).

Debitore esecutato

RELAZIONE DI PERIZIA



INDICE

Scheda riassuntiva	Pag. 3
Incarico	Pag. 5
<u>RISPOSTE AL QUESITO</u>	
Dati del pignoramento immobiliare	Pag. 5
Quesito 1	
Identificazione dei beni pignorati, ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini	Pag. 6
Quesito 2	
Proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento	Pag. 9
Proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	Pag. 9
Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio	Pag. 12
Quesito 3	
Descrizione degli immobili	Pag. 12
Quesito 4	
Stato di occupazione degli immobili	Pag. 15
Quesito 5	
Formalità gravanti sull'immobile	Pag. 16
Diritti reali a favore di terzi gravanti sugli immobili	Pag. 18
Vincoli anche di natura condominiale gravanti sugli immobili	Pag. 18
Oneri anche di natura condominiale gravanti sugli immobili pignorati	Pag. 19
Censo, livello, uso civico	Pag. 20
Quesito 6	
Spese fisse condominiali e procedimenti giudiziari	Pag. 20
Quesito 7	
Pratiche edilizie	Pag. 20
Urbanistica	Pag. 21
Quesito 8	
Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità	Pag. 22
Agibilità	Pag. 23
Attestato di prestazione energetica	Pag. 23
Quesito 9	
Valutazione di mercato dei beni	Pag. 24
Quesito 10	
Applicabilità dell'articolo 1, comma 376, 377 e 378	Pag. 25
Elenco degli allegati	Pag. 27

SCHEDA RIASSUNTIVA

INDICAZIONE DEI BENI:

Porzioni immobiliari situate in Grugliasco e più precisamente:

- a) **alloggio** al piano terreno (1° fuori terra), con accesso pedonale da Lorenzo Bongiovanni n. 26. Con riferimento allo stato di fatto risulta composto di ingresso su soggiorno, con ampia zona cottura, disimpegno, due camere ed un servizio igienico. Completa la proprietà area verde che circonda l'immobile su tre lati (in parte area ad uso esclusivo ed in parte area esclusiva);
- b) al **piano interrato**, con riferimento allo stato di fatto, sono stati realizzati: di ampia zona di sbarco della scala interna, due camere (di cui una con cabina armadio), un servizio igienico e una zona disimpegno;
- c) **autorimessa privata** con accesso carraio da via de Andrè, posta al piano interrato. Gravata da vincolo di pertinenzialità all'alloggio.

UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI:

- Fabbricati del Comune di Grugliasco (TO) al **Foglio 4, Mappale 271, Sub. 38**
- **autorimessa** [di cui alla precedente lettera "c)"], risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grugliasco al **Foglio 4 Mappale 271, Sub. 9**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Conservatoria di Torino2)

- ✓ **che saranno cancellate**
 - Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
 - Iscrizione del 02.07.2010 ai n° 27175/5576 (Ipoteca Volontaria)
 - Iscrizione del 10.02.2015 ai n° 4336/614 (Ipoteca Legale)
 - Iscrizione del 05.02.2025 ai n° 4590/758 (Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione)
 - Trascrizioni (Sequestro conservativo, sentenza di Fallimento): Nessuno
 - Pignoramenti
 - Trascrizione del 01.10.2025 ai n° 42551/31430 (Pignoramento Immobiliare)
- ✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**
 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): nessuna.
 - Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: nessuna.
 - Convenzione edilizia esistente: presente Convenzione edilizia in corso di validità. Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione di perizia.
 - Atti di vincolo urbanistico: nessuno
 - Sequestri (giudiziari, penali): nessuno
 - Limitazioni d'uso: nessuno in particolare. Si rimanda in ogni caso alla relazione di perizia.



- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): nessuno.



STATO DI OCCUPAZIONE:

- Contratto di locazione: in essere (1° scadenza novembre 2028)
- Contratto di locazione a canone vile: nessuno.
- Occupato con titolo non opponibile: nessuno.
- Occupato senza titolo: si, da terzi senza titolo.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: porzioni immobiliari occupate dal conduttore.



VALORE DI MERCATO: € 268.100,00



QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO: complessivamente la piena proprietà.

GENERALITÀ DELLE PROPRIETÀ:

BBBBB BBBB, nato a Torino in data BB BBBB BBBB, C.F. BBB BBB BBBB BBBB
(coniugato in regime di separazione dei beni).



INCARICO

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Elisabetta Duretto conferiva l'incarico di CTU alla sottoscritta Arch. Gabriella Chiara Infante iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Torino al n° 6427, nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 3455 e dei Periti al n° 1044 presso il Tribunale Ordinario di Torino, C.F. NFN GRL 77C56 L219B, P.IVA 09029690014 che prestava il giuramento di rito telematico (Allegato n. 1).

RISPOSTE AL QUESITO

Il CTU si pregia di evidenziare che al fine di redigere una relazione di perizia completa in ogni sua parte, ha atteso di ricevere la documentazione richiesta e sollecitata all'amministratore. La stessa è pervenuta solo il 28.01.2026. A seguito di tale ricezione, il CTU deposita la relazione di perizia.

Dati del pignoramento immobiliare

Atto di pignoramento immobiliare del 25.07.2025 Rep. 18284
(trascrizione a TO2 del 01.10.2025 - R.P. n. 31430)²

Descrizione dei beni immobili:

- a) In Comune di Grugliasco, Via Lorenzo Bongiovanni n. 26 (alloggio) e Viale De Andrè (autorimessa);
- b) gravante sui seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati: Foglio 4, part. 271, sub. 38 (alloggio) e Sub. 9 (autorimessa);
- c) a favore di: AAAA AAAA Srl, con sede in AAAA (AA) (C.F.AAAAA);
- d) contro BBBB BBBB, nato a BBBB il BB.BB.BBBB, C.F. BBB BBB BBB BBBB (coniugato in regime di separazione dei beni), per la piena proprietà.

I dati dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono sia a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione e sia nell'istanza di vendita.

Tali dati corrispondono altresì a quanto indicato nel titolo di provenienza.

Pertanto, si riferisce la conformità dei dati indicati nel pignoramento con quanto pervenuto all'esecutato e con la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. presente in atti.

² Trascrizione del pignoramento immobiliare del 01.10.2025 riportato all'allegato n. 11.

QUESITO 1

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

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI, UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI

Costituiscono oggetto di perizia un **alloggio** con **cantina** di pertinenza nonché una **autorimessa (la quale costituisce pertinenza dell'unità immobiliare ad uso abitativo)**, collocati in Grugliasco, facenti parte di un ampio fabbricato Condominiale denominato “Le Magnolie”, con ingresso pedonale da Via Lorenzo Bongiovanni n. 26 ed ingresso carraio da via Fabrizio del André n. 41 (targhetta con numero civico non rinvenuto dal CTU in occasione del sopralluogo sulla località).

Trattasi di fabbricato elevato a tre piani f.t. oltre piano interrato adibito a locali ad uso contane e locali ad uso autorimesse private, il tutto entrostante a terreno distinto in Catasto Terreni sul foglio 4, n. 271 (già 168).

E più precisamente costituiscono oggetto di trasferimento, porzioni immobiliari facenti parte dello stabile denominato “Le Magnolie” elevato a tre pian fuori terra oltre ad un piano interrato destinato a locali cantinati ed autorimesse private il tutto entrostante a terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 4, mappale 271 (già 168).

A) alloggio, con accesso dalla Scala “A”, collocato al piano terreno (1° f.t.), con accesso pedonale da via Bongiovanni n. 26:

- composto di (con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in sede di sopralluogo): ingresso su soggiorno, con ampia zona cottura, disimpegno, due camere ed un servizio igienico. Completa la proprietà area verde che circonda l'immobile su tre lati (in parte area ad uso esclusivo ed in parte area esclusiva);
- identificato con la sigla “A1” nella planimetria del piano terreno allegata al Regolamento di Condominio di cui infra;
- risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento alla planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra): area condominiale a tre lati, via Bongiovanni, altra unità immobiliare del piano (contraddistinta con la sigla “A2”, vano scala a de lati e pianerottolo comune dal quale ha accesso.

B) cantina, con accesso dalla Scala "A", collocata al piano interrato:

- con riferimento allo stato di fatto risulta come segue: ampia zona di sbarco della scala interna, due camere (di cui una con cabina armadio), un servizio igienico e una zona disimpegno;
- costituisce pertinenza dell'alloggio ed è rappresentata nella planimetria catastale dell'alloggio di cui sopra;
- identificata con la sigla "A01" nella planimetria del piano interrato allegata al Regolamento di Condominio di cui infra;
- risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento alla planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra): terrapieno, corridoio del piano cantinato, vano scala comune a due lati, corridoio disimpegno comune da cui ha accesso, corsia di manovra delle autorimesse, autorimessa di proprietà (identificata dalla sigla "28bis").

C) **autorimessa al piano interrato, con accesso carraio da via Fabrizio del André n. 41** (targhetta con numero civico non rinvenuto dal CTU in occasione del sopralluogo sulla località). La stessa, come specificato nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato, costituisce pertinenza dell'unità immobiliare ad uso abitativo sopradescritta come statuito con Scrittura privata con sottoscrizione di autentica di firma certificata dal Notaio Francesca Cilluffo del 22.06.2010 Rep. 27030/13463 (allegato n. 12);

- composta di due ambienti attigui, destinati ad autorimessa privata, identificati rispettivamente con le sigle "28bis" e "27/28" nella planimetria del piano interrato allegata al Regolamento di Condominio di cui infra;
- risulta alle complessive coerenze (in senso orario e con riferimento alla planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra): corsia di manovra da cui ha accesso, altra autorimessa (contraddistinta con la sigla "25/26" nel citato Regolamento), terrapieno, vano chiuso, cantina di proprietà (contraddistinta con la sigla "A01") a due lati.

Le porzioni immobiliari di cui sopra, sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Grugliasco, come segue:

- alloggio e cantina [di cui alle lettere "a)" e "b)" di cui sopra], risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Grugliasco (TO) al **Foglio 4, Mappale 271, Sub. 38**, Cat. A/2, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. Catastale 132 mq (totale escluse aree scoperte 125 mq), R.C. € 759,19, Via Lorenzo Bongiovanni n. 26, Scala A, Interno A1, Piano T-S1 (Allegato n. 18).

• autorimessa [di cui alla precedente lettera “c”], risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grugliasco **al Foglio 4 Mappale 271, Sub. 9**, Cat. C/6, Cl. 3, Sup. Catastale 43 mq, (superficie totale 45 mq), R.C. € 284,26, Viale Fabrizio de Andrè n. 41, interno 27, piano S1 (Allegato n. 19).

o o o o o

Ai fini della successiva variazione catastale conseguente al trasferimento degli immobili, il CTU riferisce che tutti i beni oggetto di perizia sono attualmente intestati – catastalmente – all’esecutato BBBB BBBB, nato a BBBB (BB) il BB/BB/BBBB, C.F. BBB BBB BBB BBBB, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

o o o o o

Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione spettano ai locali qui compravenduti, quote emergenti dall’art. 1117 cc e seguenti nonché dal Regolamento di Condominio dell'edificio depositato con atto ricevuto dal Notaio Francesca Cilluffo del 10.11.2009, Rep. 26202/12924, registrato a Torino il 03.12.2009 al n. 27643/1T, e successivamente modificato e depositato con atto ricevuto dal Notaio Francesca Cilluffo del 23.02.2010, Rep. 26662/13233, registrato a Torino il 23.03.2010 al n. 7156/1T, di cui infra, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare, obbligandosi per sé ed aventi causa ad osservarlo e farlo osservare.

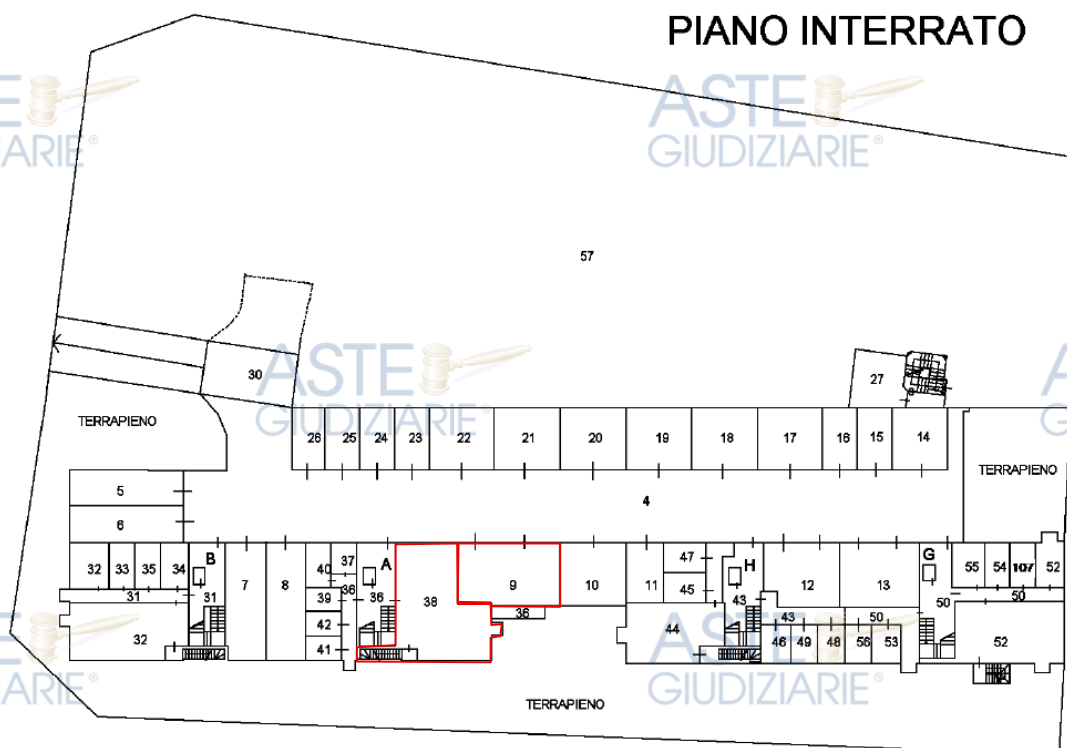


Foto n. 1 – Planimetria dell’elaborato planimetrico – Piano Interrato

PIANO TERRENO

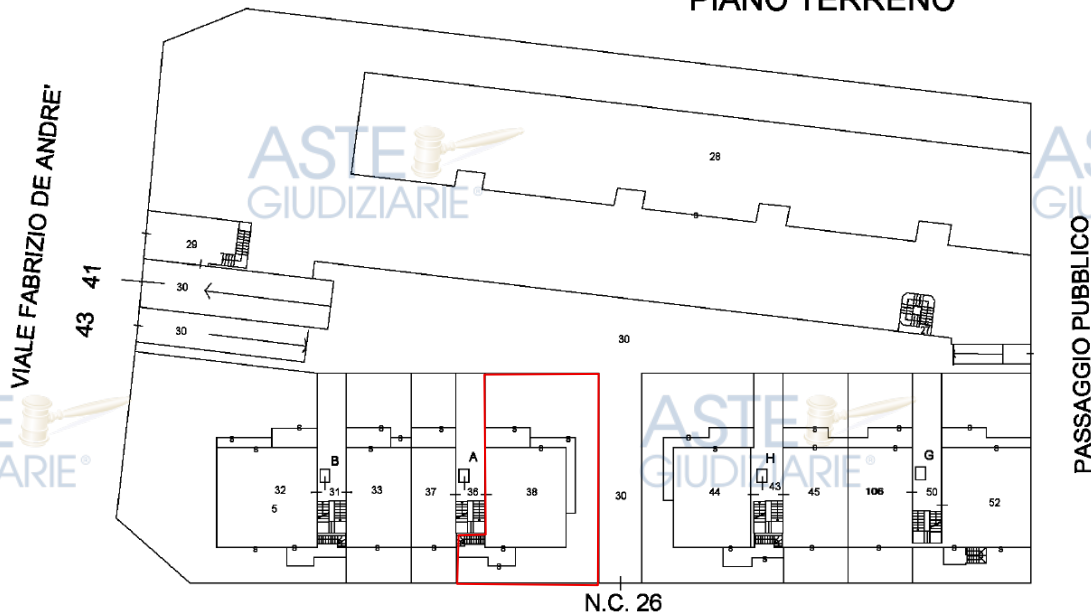


Foto n. 2 – Planimetria dell'elaborato planimetrico – Piano Terreno

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”

PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI**ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 01.10.2025 e il 01.10.2005)

Alla data di trascrizione del pignoramento del 01.10.2025 i cespiti oggetto di perizia risultavano in piena proprietà dell'esecutato al quale sono pervenuti mediante Scrittura privata con sottoscrizione autentica certificata dal Notaio Francesca Cilluffo del 22.06.2010, di cui infra, da “CCCC Srl” (allegato n. 12).

PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE**ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Sulla base della certificazione notarile presente nel fascicolo di causa datata 06.10.2025 nonché dalle visure di aggiornamento effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 (allegati n. 5 et 6) il CTU riferisce quanto segue:

Società “CCCC Srl” (quota 1/1) → signor BBBB BBBB (debitore) (quota 1/1)

- con Scrittura Privata con sottoscrizione autentica a rogito Notaio Francesca Cilluffo del 22.06.2010, Rep. 27030/13463, registrato a Torino il 01.07.2010 al n. 16119, Serie 1T, Trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO2 in data 02.07.2010 ai n° 27174/17336, la società “CCCC S.r.l.” vendeva le porzioni immobiliari oggetto di perizia³, al Signor BBBB BBBB, il quale acquistava la piena proprietà (allegato n. 12).

EEEE EEEE (2/6 di piena proprietà),

FFFF FFFF (di 2/6 di usufrutto),

GGGG GGG (1/6 di nuda proprietà),

HHHH HHHH (1/6 di nuda proprietà).

LLLL LLLL (2/6 di piena proprietà)

→ **Società “CCCC Srl” (quota 1/1)**

La società “CCCC Srl” ha edificato su un’ampia area pervenuta mediante scritture private autenticate dal Notaio Francesca Cilluffo in data 26.09.2005, Rep. 19161, in data 27/09/2005 Rep. 19169, in data 29.09.2005 Rep. 19177/8215 registrata a Torino il 14.10.2005 al 18568/1T e trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Torino2 il 17.10.2005 ai n. 49166/31111, 49167/31112, 49168/31113, 49169/31114, 49170/31115, 49171/31116, 49172/31117, 49173/31118, 49174/31119, 49175/31120, 49176/31121, 49177/31122, 49178/31123, 49179/31124, 49180/31125 e 49181/31126 (allegato n. 13) e dal Notaio Giovanna Ioli del 29.09.2005 Rep. 52081/19110 registrata a Torino il 10.10.2005 al n. 12311 e trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Torino2 il 15.10.2005 ai n. 30981/48934 (allegato n. 13) dai signori:

- FFFF FFFF (per i diritti di 2/6 di usufrutto),
- EEEE EEEE (per i diritti di 2/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni),
- LLLL LLLL (per i diritti di 2/6 di piena proprietà),
- GGGG GGG (per i diritti di 1/6 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni),
- HHHH HHH (per i diritti di 1/6 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni).

³ al Catasto Fabbricati di Grugliasco al foglio 4, mappale n. 271, sub. 38 (per alloggio e cantina) e Sub. 9 (per l’autorimessa).

L'area, censita al Catastao Terreni al Foglio 4, mappale 271 (già 168) è pervenuta ai signori FFFF FFFF, EEEE EEEE, LLLL LLLL, GGGG GGGG, HHHH HHHH come segue:

MMMM MMMM (quota 1/3) → signor EEEE EEEE (quota 1/3)

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Chieri il 02/03/1981 al n.6/414, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 28/03/1981 ai n. 7646/10019;

a favore: EEEE EEEE;

in morte di: MMMM MMMM per la quota di 1/3 di proprietà (allegato n. 14)

MMMM MMMM (quota 1/3) → signor EEEE EEEE (quota 1/3)

- Dichiarazione di Successione, devoluta legge, presentata all'Ufficio del Registro di Chieri il 30/06/1983 al n.22/419, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 02/07/1983 ai n. 12168/14883;

a favore di EEEE EEEE;

in morte di MMMM MMMM, per la quota di 1/3 di proprietà (allegato n. 15)

- **Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità** nascente da atto del Segretario Comunale di Grugliasco, del 13/10/1982 rep.4343, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 13.05.1983 ai n. 9003/10914;

favore: EEEE EEEE EEE nato a EEEE (EE) il EE/EE/EEEE;

contro: MMMM MMMM, nata a MMM (MM) il MM/MM/MMMM e deceduta il MM/MM/MMM.

(allegato n. 16)

FFFF FFFF (quota 1/3 p.p.) → GGGG GGGG (1/6 n.p.)

HHHH HHHH (1/6 n.p.)

FFFF FFFF (quota 1/3 usufrutto)

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Notaio De Leo Roberto, del 09/12/1991 rep.109100/11040, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 30.12.1991 ai n. 40688/28187

a favore di: GGGG GGGG e HHHH HHHH per i diritti di 1/6 ciascuno di nuda proprietà;

contro: FFFF FFFF, per i diritti di complessivi 2/6 di nuda proprietà, con riserva per se stessa del diritto di usufrutto.

(allegato n. 17)

Generalità dei comproprietari

- "CCCC Srl", con sede in CCCC, Via CCCC n. CC, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino CCCCCCCC;
- FFFF FFFF, fu XXXX, nata a FFFF (FF) il FF/FF/FFFF;
- LLLL LLLL, fu XXXX, nata a LLLL (LL) il LL/LL/LLLL;
- MMMM MMMM, fu XXXX, nata a MMM (MM) il MM/MM/MMMM;
- BBBBB BBBB, nato a BBB in data BB BBBB BBBB, C.F. BBB BBB BBBB; BBBB, coniugato in regime di separazione dei beni;
- GGGG GGGG nato a GGGG (GG) il GG/GG/GGGG;
- HHHH HHHH nata a Torino il HH/HH/HHHH;
- EEEE EEEE nato a EEEE (TO) il EE/EE/EEEE

~~~~~

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI**  
**ANTERIORE AL VENTENNIO**

La proprietà a MMMM MMMM (fu XXXX), LLLL LLLL (fu XXXX) e FFFF FFFF (fu XXXX) è pervenuta per titoli anteriori al 24/07/1957.

Rilevando che i tre soggetti risultano univocamente "fu XXXX", non si esclude che il titolo di provenienza alle stesse sia una denuncia di successione.

Il CTU segnala la complessità della ricerca alla luce, da una parte, del periodo molto remoto (almeno 70 anni fa) dei titoli da ricercare e dall'altra delle variazioni degli identificativi catastali intervenuti nel tempo per i quali sarebbe necessario un accertamento storico presso l'UTE. Il CTU rilevate tali circostanze e trattandosi di terreni sui quali, mediante edificazione (e Convenzione con il Comune di Grugliasco), è stato edificato un ampio complesso residenziale, ritiene opportuno soprassedere a tali accertamenti. Qualora l'Ill.mo Sig. Giudice lo ritenesse opportuno, il CTU approfondirà tali accertamenti.

~~~~~

QUESITO 3

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo sulla località del 06.11.2025 come da verbale riportato all'Allegato n. 3, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportata all'Allegato n. 34 ed alla documentazione fotografica riportata all'Allegato n° 36)

Le porzioni immobiliari fanno parte di un ampio complesso residenziale edificato a partire dal permesso edilizio del 2007.

In particolare costituiscono oggetto di perizia un **alloggio al piano terreno** libero su tre lati con area a verde (in parte ad uso esclusivo ed in parte area esclusiva) con **ambienti al piano interrato** (originariamente cantinato) nel quale sono stati realizzati abusivamente una lavanderia/servizio igienico, due camere (di cui una camera con cabina armadio) e un disimpegno. Una scala interna pone i due piani direttamente comunicanti tra loro.

Completa la proprietà un'ampia autorimessa dotata di due accessi, suddivisa internamente da una parete in cartongesso.

Le porzioni immobiliari si descrivono internamente come segue:

- **Alloggio** al piano terreno (1° fuori terra), con accesso pedonale da Lorenzo Bongiovanni n. 26. Con riferimento allo stato di fatto risulta composto di ingresso su soggiorno, con ampia zona cottura, disimpegno, due camere ed un servizio igienico. Completa la proprietà area verde che circonda l'immobile su tre lati (in parte area ad uso esclusivo ed in parte area esclusiva);

Gli ambienti del **piano terreno**, ad eccezione del servizio igienico, presentano pavimento in simil legno e pareti intonacate.

La cucina è dotata della principale impiantistica; sono presenti attacchi per frigo, lavello, piano cottura a gas, forno e lavastoviglie.

Il servizio igienico del piano terreno è dotato di vaso e bidet sospesi, vasca idromassaggio, lavabo nonché di aerazione forzata (anche se l'ambiente è finestrato). Le pareti ed il pavimento sono rivestiti con piastrelle di ceramica 30x60 cm circa.

- Al **piano interrato**, con riferimento allo stato di fatto, sono stati realizzati un'ampia zona di sbarco della scala interna, due camere (di cui una con cabina armadio), un servizio igienico e una zona disimpegno.

Al **piano interrato**, autorizzato dal Comune come unico ambiente cantinato, sono stati realizzati (abusivamente) un servizio igienico con parete lavanderia e due camere (di cui una con cabina armadio)

La pavimentazione del piano interrato è in piastrelle di ceramica (35x35 cm circa) disposte in diagonale; fa eccezione il servizio igienico che presenta pavimentazione e rivestimento ceramico 20x20 cm.

Il servizio igienico della lavanderia è cieco ed è dotato di vaso, bidet, lavabo, doccia, e di attacchi per lavatrice ed asciugatrice. È altresì presente un termoarredo.

Si segnala che, un ambiente del piano interrato (che non è stato acquistato dall'esecutato), a seguito della demolizione di un breve tratto di muratura, è stata abusivamente resa direttamente comunicante all'unità oggetto di perizia (è necessario ripristinare il tamponamento di chiusura).

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto idrico (sia piano terreno che interrato)
- impianto elettrico (sia piano terreno che interrato)
- gas per uso domestico (per la cucina del piano terreno)
- telefono
- antifurto volumetrico/perimetrale
- teleriscaldamento con contabilizzatore per l'acqua calda sanitaria nonché per il riscaldamento (al piano terreno e solo nel servizio igienico del piano interrato)
- solare termico condominiale

L'alloggio è dotato di "tre arie" e risulta della superficie al commerciale (rilevata sulla planimetria catastale, con l'ausilio di alcune misurazioni effettuate dal CTU in occasione del sopralluogo e sulla base dei criteri di cui al DPR n. 138/98 e la norma UNI 10750/2005) di circa 80 mq⁴ al piano terreno (oltre ai locali del piano cantinato che complessivamente risultano di circa 65 mq). L'altezza interna è di circa 2.70 m per il piano terreno e di circa 2.90 m per il piano interrato.

Complessivamente il CTU riferisce che l'alloggio si presenta in condizioni interne molto buone.

⁴ Il CTU fa presente che i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili sono il D.P.R. n. 138/98 allegato C e la norma UNI 10750 del 2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla ENI EN 15733/2011. In entrambe le norme, i metri quadrati di superficie commerciale sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità. In particolare, le superfici ai fini valutativi vengono computate come segue:

- A. Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale:
- 100% vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
 - 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
 - 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
 - 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.
- B. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):
- 50% vani accessori comunicanti;
 - 25% vani accessori non comunicanti.
- C. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità:
- 30% fino a 25 mq. Poi 10% - balconi e terrazze comunicanti;
 - 15% fino a 25 mq poi 5% - balconi e terrazze non comunicanti;
 - 10% fino alla superficie dell'U.I. Poi 2% - area scoperta.

Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente al numero.

L'**autorimessa** al piano interrato, è dotata di accesso carraio da via De Andrè (in loco non è presente la cartellonistica del numero civico).

Si segnala che, come da scrittura privata con sottoscrizione autentica a favore dell'esecutato, **l'autorimessa costituisce pertinenza dell'unità immobiliare ad uso abitativo** sopradescritta.

L'ampia autorimessa del piano interrato risulta suddivisa in due parti per la presenza di un divisorio in cartongesso ed è dotata di illuminazione artificiale a soffitto. Il solaio di copertura è costituito da lastre di predalles. La superficie di pavimento è costituita da cemento lisciato e bocciardato. Le aperture verso il corsello di manovra è basculante.

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”

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

In occasione del sopralluogo sulla località del 06.11.2025, il debitore Sig. BBBB BBBB (presente al sopralluogo unitamente alla Sig.ra DDDD DDDD) ha riferito al CTU e al Custode (anch'esso presente inizialmente al sopralluogo), che le porzioni immobiliari sono concesse in locazione a terzi ed ha fornito copia del contratto con documentazione comprovante la registrazione dello stesso presso l'Agenzia delle Entrate. Si precisa che al sopralluogo era altresì presente il conduttore (Sig.ra DDDD DDDD, nata a DDD il DD.DD.DDDD, CF DDD DDD DDDD DDDD) (allegato n. 7).

Dalla documentazione fornita dal debitore, si riferisce quanto segue:

- contratto di locazione avvenuta con ricevimento della richiesta di registrazione inviata all'Agenzia delle Entrate di Torino3 il 21.11.2024 ed è stato assegnato il Protocollo 24112111020562245;
- il contratto è stato registrato il 21.11.2024 al n. 011691 – serie 3T e codice identificativo TTM24T011691000JJ;
- Avente per oggetto *“unità immobiliare in Grugliasco con ingresso pediale da via Lorenzo Bongiovanni n. 26 ed ingresso carraio da Viale Fabrizio De Andrè n. 41, presso il Condominio “Le Magnolie” abitazione non arredata e con annesso garage il tutto identificato catastalmente al foglio 4 numero 271 sub. 38” ... “alloggio con area di proprietà ed area in uso esclusivo e cantina, foglio 4 numero 271subalterno n. 9”;*

- Il contratto risulta della durata di anni 4 con decorrenza dal 04.11.2024 e pertanto scadrà il 04.11.2028. il contratto (vedasi punto 3) s'intenderà automaticamente rinnovato per ugual periodo di tempo e alle medesime condizioni contrattuali, salvo quanto previsto al punto "6" del citato contratto.
- Il conduttore potrà recedere in qualsiasi momento del contratto dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da inviarsi all'altra parte almeno sei mesi prima. Il locatore avrà diritto alla prima scadenza del contratto, di comunicare il diniego della rinnovazione del contratto per uno dei motivi di cui all'art. 3 della legge 09.12.1998 n. 431 che dovrà essere comunicato a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno di almeno sei mesi.
- L'immobile locato (vedasi art. 3 del contratto) deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Il canone di locazione viene pattuito dalle parti in € 6.600,00 annui oltre spese ed accessori. Il canone deve essere corrisposto in 12 rate mensili anticipate di € 550,00 ciascuna come stabilito all'esito della procedura di mediazione n. 800/2024 avanti all'Organismo di Mediazione del Foro di Torino ed in esecuzione del relativo verbale del 24.10.2024.

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”

FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalla Certificazione notarile (del 06.10.2025) presente nel fascicolo di causa, nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU del 06.11.2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 a nome dell'esecutato (allegato n. 6), la sottoscritta riferisce che i cespiti sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
 - Con atto del 22.06.2010 a firma del Notaio Francesca Cilluffo Rep. n° 27031/13464;
 - iscritta il 02.07.2010 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai n° 27175/5576;
 - Importo ipoteca: € 250.000,00;
 - Importo capitale: € 375.000,00;
 - Durata ipoteca: 29 anni e 11 mesi;

- a favore di NNNN NNNN di NNNN S.p.a., con sede a NNNNN, P.iva NNNNNNN;
- contro BBBB BBBB (debitore) coniugato in regime di separazione dei beni e per la piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia (allegato n. 8).
- 2) Ipoteca Legale, derivante da Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 09.02.2015);
- Con atto del 09.02.2015 Rep. 1779/11015 di PPPP PPPP Spa;
 - iscritta il 10.02.2015 presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai n° 4336/614;
 - Importo ipoteca: € 1.186.064,28;
 - Importo capitale: € 593.032,14;
 - a favore di PPPP PPPP Spa, rep. 1779/11015 del 09.02.2015, con sede a PPPP, P.iva PPPPPPPP;
 - contro BBBB BBBB (debitore) gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia (allegato n. 9).
- 3) Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione;
- Con atto del 03.02.2025 Rep. 12275/11025 dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione;
 - iscritta il 05.02.2025 presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai n° 4590/758;
 - Importo ipoteca: € 107.458,96;
 - Importo capitale: € 53.729,48;
 - a favore dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione S.p.a., con sede a Roma, P.iva YYYYYY;
 - contro BBBB BBBB (debitore) gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia (allegato n. 10).
- 4) Pignoramento immobiliare emesso dall’UNEP c/o Corte d’Appello di Torino il 25.07.2025, Rep. n°18284,
- trascritto il 01.10.2025 presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ai n° 42551/31430,
 - a favore di AAAA AAAAA AAAA S.R.L., Cod. Fiscale AAAAA;
 - contro BBBB BBBB (debitore) gravante sulla piena proprietà dei cespiti oggetto di perizia (allegato n. 11).

o o o o o

Il CTU segnala che con il decreto di trasferimento le formalità di cui sopra saranno oggetto di cancellazione totale, gravando unicamente sui cespiti oggetto di perizia.

Il CTU specifica che le restrizioni e cancellazioni delle formalità di cui sopra, verranno effettuate a cura della procedura ma con costi a carico dell'aggiudicatario; l'importo dei diritti è quantificabile indicativamente in circa 900,00⁵ €.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il CTU, riferisce che le porzioni immobiliari oggetto di perizia, risultano in piena proprietà in capo all'esecutato.

VINCOLI

ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il CTU precisa che nella presente vendita è compreso il diritto di comproprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione dell'area e delle parti dell'edificio, che per legge uso, destinazione o titolo sono considerate comuni a norma e per gli effetti degli articoli 1117 e seguenti del codice civile, stabilito come segue:

- Regolamento di Condominio, depositato con atto ricevuto dal Notaio Francesca Cilluffo del 10.11.2009, Rep. 26202/12924, registrato a Torino il 03.12.2009 al n. 27643/1T e Trascritto a Torino2 il 04.12.2009 ai n. 33586/52898 (allegato n. 25)
- successivamente modificato con atto ricevuto dal Notaio Francesca Cilluffo del 23.02.2010, Rep. 26662/13233, registrato a Torino il 23.03.2010 al n. 7156/1T e trascritto a Torino2 il 26.03.2010 ai n. 7768/12143 (allegato n. 26)

Il CTU ha reperito sia il regolamento di Condominio del 2009 che la successiva modifica del 2010 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di pubblicità Immobiliare di Torino2.

Nel Regolamento di Condominio, fornito dall'Amministratore, non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Il CTU rimanda alla documentazione fornita dall'Amministratore che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione di perizia.

o o o o o

Ripartizioni delle spese

Le porzioni immobiliari oggetto di perizia, in base alle tabelle inserite al Regolamento di Condominio, concorrono alle spese come segue:

⁵ La quantificazione dettagliata potrà essere effettuata solo a seguito di aggiudicazione, poiché "l'importo da versare per le cancellazioni dipende, tra l'altro, dal prezzo di aggiudicazione.

	Per l'alloggio (millesimi)	Per il box auto (millesimi)
Tabella A – Spese generali	58,44	10,13
Tabella B – Spese ascensore e scale	135,00	
Tabella C – Spese box auto		79,92
Tabella C – Condominio “Le Camelie” e “Le Magnolie”	28,40	5,35

Le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

o o o o o

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica” di cui infra.

ONERI

ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

A seguito della richiesta del CTU nonché di sollecito, ne è seguita una email dell'Amministratore il quale, solo in data 28.01.2026, ha inviato la documentazione che si allega alla presente perizia.

Dalla documentazione fornita il CTU evidenzia quanto segue:

- da Verbale dell'assemblea del 05.06.2025 è stata descritta una ripartizione per rientro del debito condominiale in capo all'esecutato (gestione ordinaria 2024);
- da Preventivo 2025 (3796,64) oltre debito (3914,63) = 7711,27 € (rate di cui € 844,00 non ancora scadute);
- da Spesa straordinaria: sostituzione inverter Ascensore Scala A – Quota a carico dell'esecutato: € 911,53;
- da Spesa straordinaria: sostituzione componenti impianto citofonico – Quota a carico dell'esecutato: € 178,58 (vi è apposta la nota “non pagare”).

Non è nota quale sia l'ammontare del debito dell'esecutato nei confronti del condominio.

Sulla base della tabella fornita dall'amministratore relativa al preventivo 2026, si evince che al debitore viene assegnata una quota di spese medie annue di gestione e riscaldamento di circa € 3.800,00-4.000,00.

* * * * *

Il CTU, circa gli oneri a carico dell'aggiudicatario, rimanda al successivo *Quesito 8 - Regolarità, Irregolarità edilizie e sanabilità* di cui infra

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

In relazione agli accertamenti eseguiti presso il Commissariato per la Liquidazione degli usi civici per il Piemonte e la Liguria in merito al Comune di Grugliasco, il CTU riferisce che i cespiti oggetto di perizia non gravano su terreni gravati di censo, livello ed uso civico.

QUESITO 6

“Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n° 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il CTU rimanda alla documentazione fornita dall’Amministratore in data 28.01.2026 (allegato n. 28)

Il CTU, sulla base delle risultanze (pervenute il 05.01.2026) fornite dall’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, riferisce quanto segue (allegato n. 4).

- Procedimento di ingiunzione incardinato al RG 21566/2022 promosso da AAAA AAAA srl contro BBBB BBBB (debitore). In data 03.05.2023 è stata emessa esecutività ex art. 647 c.p.c.
- Il procedimento di opposizione al Decreto ingiuntivo, incardinato al RG [REDACTED], promosso dal debitore BBBB BBBB contro AAAA AAAA srl, è terminato con Sentenza n. [REDACTED]. Il Tribunale di Torino ha rigettato l’opposizione e confermava il decreto ingiuntivo n. [REDACTED]. In data 08.07.2024 è stata dichiarata l’esecutività del decreto ingiuntivo ex art. 654 c.p.c.

QUESITO 7

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

PRATICHE EDILIZIE

Dalle ricerche effettuate dal Personale dell’Ufficio Tecnico del Comune di Grugliasco, sulla base delle informazioni fornite dalla sottoscritta, il CTU è in grado di riferire che per la costruzione dell’edificio compendiante i cespiti oggetto di perizia sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 436 del 07.11.2007 rilasciato per la realizzazione edificio residenziale a 3 piano f.t. – Lotti A9 e A10 (allegato n. 29).
- Permesso di costruire n. 149 del 17.07.2008 rilasciato per la realizzazione di edificio a 3 piano f.t. nel lotto A9 (allegato n. 32);

- DIA n. 97 del 28.05.2009 relativo a Opere interne in variante p.c. n. 436/2007 (allegato n. 30);
- DIA 212 del 03.11.2009 relativo a Modifiche interne e lievi modifiche esterne (fornita dall'Ufficio Tecnico ma non relativa alle porzioni immobiliari);
- Agibilità n. 29 del 0.12.2009 relativo a Immobile uso residenziale lotto A10 piani 3 f.t. ed autorimessa interrata;
- DIA n. 235 del 17.12.2009 DIA per opere interne con spostamento tramezze e porte (fornita dall'Ufficio Tecnico ma non relativa alle porzioni immobiliari);
- Agibilità n. 8 del 24.03.2010 relativo a porzione di immobile ad uso residenziale Lotto A9 con annessa autorimessa interrata;
- DIA n. 1 del 03.05.2010 (fornita dall'Ufficio Tecnico ma non relativa alle porzioni immobiliari);
- Agibilità n. 19 del 25.08.2010 relativo ad immobile ad uso residenziale, Lotto A10 con autorimessa interrata;
- Agibilità n. 20 del 25.08.2010 relativo ad immobile ad uso residenziale al piano terreno e secondo con annessa autorimessa interrata, Lotto A9;
- Agibilità n. 25 del 18.10.2010 relativo a certificato parziale relativamente alle unità immobiliari residenziali del lotto A9 con annessa autorimessa;
- Agibilità n. 28 del 20.10.2010 relativo a certificato parziale per unità immobiliare del Lotto A10;
- Agibilità n. 7 del 01.06.2011 relativo a certificato parziale per unità immobiliare del Lotto A10.

Il CTU allega tutte le abitabilità fornite dall'Ufficio Tecnico - allegato n. 31).

URBANISTICA

Dall'Estratto del PRGC fornito dall'Ufficio Tecnico, si evince che i cespiti ricadono:

- Zona: a prevalenza residenziale;
- Zona urbanistica: Z06;
- Tip_ servizi: RE296;
- Sub zon. Urb.: Z06.

o o o o o o

Il CTU rileva che nella scrittura privata con autentica di firma, si specifica che il fabbricato comprendente i locali oggetto di trasferimento, è stato edificato sotto l'osservanza della **Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Grugliasco** con atto ricevuto dal notaio Francesca Cilluffo di Torino in data 3 ottobre 2005, rep. n. 19192/8223, registrato a Torino il 17 ottobre 2005 al n. 18649/1T, trascritto alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino II in data 18 ottobre 2005 ai n. 49490/31321; 49491/31322; 49492/31323 (allegato n. 33).

La parte acquirente dichiara di conoscere ed osservare tutte le norme contenute nella sopra citata convenzione, subentrando in tutti i diritti e gli obblighi da essa derivanti ed in particolare in tutti gli obblighi stabiliti dall'articolo secondo della convenzione suddetta.

I contraenti hanno dichiarato che non esistono diritti di prelazione essendo i locali venduti adibiti ad uso esclusivo di abitazione ed autorimessa.

Il CTU rimanda al testo integrale della Convenzione edilizia fornita dal Comune di Grugliasco che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione di perizia (allegato n. 33).

QUESITO 8

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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”

REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

Dal confronto tra la documentazione municipale, le misurazioni a campione eseguite dal CTU relative allo stato di fatto ed allo stato di fatto, il CTU ha rilevato alcune difformità edilizie e più precisamente:

- al piano terreno: sono presenti modifiche di alcune ripartizioni interne (parte di una camera e della prevista lavanderia costituiscono attualmente un'unica camera). È altresì stato realizzato un foro nella soletta tra piano terreno e cantinato al fine di rendere internamente comunicanti gli ambienti abitativi del piano terra con quelli del piano interrato;
- al piano interrato: sono presenti tramezzature nonché un servizio igienico/lavanderia abusivi. È abusiva anche la fruizione degli ambienti (abitativi come si desume dagli arredi anziché cantina).
È inoltre stato abbattuto un muro perimetrale così da incorporare (abusivamente) un locale cieco (indicato con il Sub. 36 nell'elaborato planimetrico). Al contrario (come si evince dall'elaborato planimetrico) si evidenzia che un piccola porzione del Sub. 38 pur essendo compresa nel trasferimento, attualmente non è comunicante con gli ambienti del piano per la presenza di muratura.
- Sempre al piano interrato, seppur rivesta una importanza minore rispetto alle opere abusive eseguite nella cantina, si rileva la presenza di una tramezzatura (in cartongesso) al fine di suddividere l'ampia autorimessa in due ambienti.

Le opere sopra descritte risultano:

- sanabili per le opere interne al piano terreno (ex lavanderia e parte della camera unite mediante diversa disposizione di tramezzature per realizzare un'ampia camera). Per la regolarizzazione municipale è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune. Si rende altresì necessaria, al termine della procedura di regolarizzazione municipale, la presentazione all'UTE di una variazione catastale;
- non sanabili tutte le altre opere. Pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese a eliminare tali abusivismi. Particolare rilevanza dovrà essere posta al foro presente nella soletta. Dalla documentazione fornita dall'ufficio Tecnico risulta che non vi sia una pratica strutturale di variazione. Le opere di chiusura dell'attuale foro, necessiteranno anche di verifiche strutturali ad opera di professionista qualificato.

Ai fini della quantificazione economica per la messa in pristino, il CTU stima, in via del tutto indicativa, che l'aggiudicatario possa sostenere un costo complessivo di circa € 10.000,00 (per la realizzazione delle opere edilizie, per gli oneri professionali, oltre a diritti, bolli, ecc.).

AGIBILITÀ

Le porzioni immobiliari sono dotate di certificato di Agibilità n. 29 del 0.12.2009 relativo a Immobile uso residenziale lotto A10 piani 3 f.t. ed autorimessa interrata (allegato n. 31).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Nella Scrittura privata con autentica di firma, a favore dell'esecutato, si specificava testualmente che "la società veditrice, ... consegna al notaio incaricato dell'autenticazione del presente atto, il suddetto attestato che, in originale, unitamente alla copia della comunicazione di conferma di avvenuta ricezione inviata dalla Regione Piemonte in data 24 maggio 2010, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara altresì che l'autorimessa oggetto del presente atto è priva di impianto termico, essa è, pertanto, esonerata dall'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica, in conformità a quanto previsto dall'articolo 5.2 delle disposizioni attuative regionali, approvate con deliberazione della Giunta Regionale del Piemonte numero 43/11965 del 4 agosto 2009" (allegato n. xx – atto di provenienza all'esecutato).

L'accertamento eseguito dal CTU, al fine dell'incarico affidato, permette di riferire che l'alloggio è dotato di Attestato di Prestazione Energetica degli edifici, n. 2024-

100857-0013, redatto dal certificatore Ing. Aiassa Bernardino il 20.11.2024. L'APE ha una validità sino al 20.11.2034 (allegato n. 35).

Per completezza il CTU segnala che la cantina e l'autorimessa sono esenti, ai sensi di legge, da tale documentazione.

QUESITO 9

“determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2 c.p.c.”

VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell'immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell'attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile.

Il CTU riferisce che né nella Scrittura privata con autentica di firma a favore dell'esecutato, né nella Convenzione Edilizia fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grugliasco al CTU, non vi è indicazione dell'esistenza di un prezzo vincolato delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all'immobile il seguente valore di mercato:

- alloggio mq 80 x €/mq 2.600,00	€ 208.000,00
- cantina ampia mq 65 x €/mq 800,00	€ 52.000,00
- autorimessa (a corpo – grava da vincolo di pertinenzialità all'immobile abitativo) di 45 mq catastali	€ 50.000,00
Totale	€ 310.000,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato.	€	0,00
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale:	€	- 10.000,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli	€	- 900,00
- lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato	€	0,00
- riduzione per la presenza di un contratto di locazione in essere (1° scadenza 04.11.2028) – 10%	€	- 31.000,00
Valore di mercato dei beni	€	268.100,00

E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trovano facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il più probabile valore di mercato del bene risulta di:

€ 268.100,00

(duecentosessantottomilacento/00 euro)

QUESITO 10

“dica, infine, se sussistono 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.”

APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1, COMMA 376, 377 E 378

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia sono assoggettati all'osservanza della Convenzione Edilizia a rogito Notaio Francesca Cilluffo del 03.10.2005, Rep. 19192/8223, registrato a Torino1 il 17.10.2005 al n. 18649, Serie

1T, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 18.10.205 ai n. 49490/31321, 49491/31322 et 49492/31323, stipulata tra la società CCCC Srl (concessionario, con sede in CCC, via CCC n. CC) ed il Comune di Grugliasco (con sede in Grugliasco – TO - C.F. 01472860012).

In merito ai vincoli e alle limitazioni indicate nella convenzione edilizia, si rimanda a quanto sopra indicato (allegato n. 33).

Il CTU riferisce nella Scrittura privata con sottoscrizione di autentica di firma, né nella Convenzione Edilizia fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grugliasco al CTU, non vi è l'indicazione dell'esistenza di un prezzo vincolato delle porzioni immobiliari oggetto di perizia.

La scrivente CTU ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Torino, 02.02.2026

Il C.T.U.

Arch. Gabriella Chiara Infante

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1) Nomina e quesito posto al CTU dall'Ill.mo Sig. Giudice;
- 2) Giuramento telematico del CTU;
- 3) Verbale di sopralluogo del 06.11.2025 nonché documento d'identità del debitore e del conduttore;
- 4) Visura Ufficio Ruolo Generale del Tribunale di Torino richiesta dal CTU;
- 5) Visura per reperire la provenienza alla società CCCC; visura a nome di FFFF FFFF; visura a nome di MMMM MMMM;
- 6) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 a nome dell'esecutato;
- 7) Contratto di locazione a favore di terzi;
- 8) Nota di ipoteca volontaria iscritta il 02.07.2010 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai n° 27175/5576;
- 9) Nota di ipoteca legale iscritta il 10.02.2015 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai n° 4336/614;
- 10) Nota di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta il 05.02.2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai n° 4590/758;
- 11) Nota di trascrizione del Pignoramento Immobiliare del 01.10.2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2 ai n° 42551/31430;
- 12) Provenienza a favore dell'esecutato;
- 13) Compravendita RP 31120-2005 (atto e nota);
- 14) Successione del 1981 RP 7646;
- 15) Successione del 1983 RP 12168;
- 16) Accettazione del 1983 RP 9003;
- 17) Donazione del 1991 RP 28187(nota);
- 18) Documentazione catastale dell'alloggio e della cantina di pertinenza;
- 19) Documentazione catastale dell'autorimessa di pertinenza dell'immobile abitativo;
- 20) Elaborato planimetrico;
- 21) Visura storica del terreno Fg. 4 n. 18;
- 22) Visura storica del terreno Fg. 4 n. 168;
- 23) Visura storica del terreno Fg. 4 n. 271;
- 24) Estratto di mappa;



Segue elenco degli allegati



- 25) Regolamento di condominio reperito dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2;
- 26) Regolamento di condominio (modifica) reperito dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino2;
- 27) Richiesta del CTU all'Amministratore;
- 28) Documentazione fornita al CTU dall'Amministratore;
- 29) Permesso di Costruire 436-2007 (estratto);
- 30) DIA 97-2009 (estratto);
- 31) Agibilità;
- 32) Permesso di costruire 149-2008 (estratto);
- 33) Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Grugliasco con atto ricevuto dal notaio Francesca Cilluffo di Torino in data 3 ottobre 2005, rep. n. 19192/8223
- 34) Schema planimetrico delle porzioni immobiliari oggetto di perizia (alloggio con cantina e autorimessa pertinenziale);
- 35) APE dell'alloggio oggetto di perizia.
- 36) Documentazione fotografica (fotografie da n. 1 a n. 56 comprese),