



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

N.R.G.E. 616/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXX

DEBITORE:

AAAA BBBB

GIUDICE:

dott.sa ROSSELLA D'ADDATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

incarico del 04/02/2026

TECNICO INCARICATO:

MICHELE DARO'

CF:DRAMHL73R16G674Q

con studio in PINEROLO (TO) VIA PORRO 1

telefono: 012171063

www.acusticamida.com

email: michele.daro@tiscali.it

PEC: michele.daro@architettitorinopec.it



SOMMARIO

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

ALLEGATO A: FOTOGRAFIE

ALLEGATO B: ---

ALLEGATO C: REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ALLEGATO D: PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO E: PLANIMETRIE – RILIEVO SUPERFICI

ALLEGATO F: PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE

ALLEGATO G: DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO H: ----

ALLEGATO I: SCHEDE O.M.I.



INCARICO

Con decreto di nomina del 04/02/2026 il sottoscritto Darò Michele, architetto libero professionista con studio professionale sito in via Porro n° 1, 10064 - Pinerolo (TO), indirizzo e-mail michele.daro@acusticamida.it, PEC michele.daro@architettitorinopec.it, pagina web www.acusticamida.com, tel. 0121-71063, veniva nominato Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile pignorato, dato atto dell'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e delle successive integrazioni della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. e visti gli artt. 569 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c. nel testo modificato dal D.L. 27.6.2015 n. 83, convertito con modificazioni nella Legge 6.8.2015 n.132.

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

Il quesito formulato è il seguente:

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

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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.)”.*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

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

Ubicazione: Torino, via Cuneo n° 6

Tipologia:

1. abitazioni di tipo ultrapopolare (A5*), piano secondo, n° 1 cantina pertinenziale al primo piano interrato – Classe 5

Consistenza:

1. superficie catastale 47 mq

Dati Catastali:

1. Torino, Foglio 1149, Part. 819, Sub. 27

Confini abitazione: distinta con i numeri “V” e “VI” (rif. pianta del rispettivo piano della planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio), confina con condominio di via Cuneo n. 6bis, locale “VII”, ballatoio verso cortile e locale “IV”.

Confini locale ad uso cantina: identificato con il numero “6” (rif. pianta del rispettivo piano della planimetria allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio, confina con cantina “7”, condominio di via Cuneo 6bis, cantina “5” e corridoio.

Descrizione sintetica: il bene oggetto di pignoramento è un bilocale ad uso residenziale ubicato al piano secondo di un edificio storico di tipo condominiale a ballatoio; presenta un unico affaccio verso il cortile comune, ed è composto da una camera, cucina e servizio. All'unità immobiliare è abbinata una cantina di pertinenza ubicata al piano interrato. Compete il diritto in comune con altri al gabinetto esterno avente accesso dal ballatoio.



2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

AAAA BBBB, C.F. (soggetto esecutato) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 24/10/2005 [Allegato B], rogante notaio BARBAGALLO Salvatore, rep. 14902, racc. 5311, registrato e trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino in data 03/11/2005 ai numeri 48465/29608.

Precedenti proprietari per successione CCCC, deceduta in Torino il 06/08/2005 (Dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Torino 4, n° 47, vol. 184):

DDDD

EEEE

FFFF

Alla CCCC il bene oggetto di pignoramento era pervenuto con Atto di vendita del 13/11/1984, rogante notaio ROSSI Felice, numero di repertorio 11839, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 28/11/1984 ai numeri 31090/24138, contro GGGG e HHHH per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nell'ambito della perizia estimativa è stata acquisita agli atti copia dell'atto di provenienza, che si allega [Allegato B].

3. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Descrizione della zona:

L'appartamento è ubicato in una zona periferica dell'area urbana del Comune di Torino, quartiere Borgo Aurora, Circoscrizione 7, in un'area con vocazione mista commerciale/residenziale situata nella zona Nord del centro storico della città, caratterizzata da un mix di vecchia edificazione, attività commerciali e un contesto socio-demografico in forte mutamento, spesso associato a dinamiche di riqualificazione. Nella zona trovano sede servizi pubblici e servizi commerciali.

La facciata dell'edificio nel quale si trova l'unità immobiliare è stata oggetto in data 11 marzo 2026 di apposizione di targa commemorativa, su iniziativa del Comune di Torino, in quanto luogo dei natali del noto personaggio torinese, Gipo Farassino, cantautore e politico.

Il traffico veicolare nella Cuneo è di tipo urbano, abbastanza ridotto e limitato al traffico locale, con maggior traffico sui corsi negli orari di punta, mentre risultano abbastanza disponibili parcheggi liberi lungo le strade.

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

Descrizione dell'edificio in cui sono inseriti i beni:

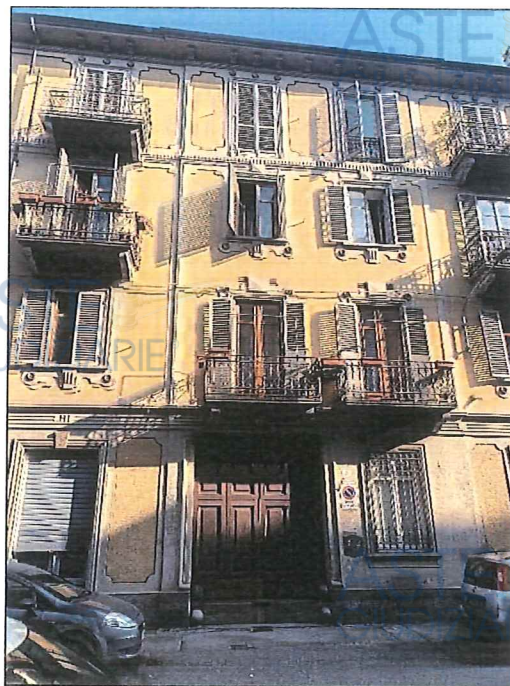
Il bene oggetto di studio è inserito in un edificio di ringhiera edificato in via Cuneo n° 6 [fotografie all'Allegato A]. L'edificio ha tre piani (quattro fuori terra), e presenta al piano interrato le cantine. Si accede al cortile interno sul quale si affacciano i ballatoi dal passo carraio ubicato su via Cuneo, chiuso da un portone di legno, mentre la scala di distribuzione ai piani dell'edificio è raggiungibile da un androne aperto posto sul lato sinistro del passo carraio.

L'edificio risulta realizzato con struttura in muratura portante con copertura a falde realizzata in coppi su cornicione aggettante; le facciate sono nobilitate da fasce marcapiano, lesene e cornici intorno alle finestre marcate con colore complementare, ed i balconi risultano alternati ai piani alti rispetto al piano primo.

Le finestre ai piani residenziali sono dotate di persiane in legno, mentre l'attività commerciale posta al piano terreno è dotata di saracinesca metallica.

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

La distribuzione ai piani è possibile attraverso una luminosa scala a rampe alternate con pianerottoli intermedi, realizzata con gradini in pietra e ringhiera in ferro battuto, la quale serve i ballatoi ai vari livelli. L'edificio è privo di ascensore, pertanto risulta critico l'accesso ai piani superiori per portatori di handicap motori: la conformazione della scala rende possibile in futuro l'installazione di un ascensore all'interno della tromba delle scale.



DESCRIZIONE DEL BENE - APPARTAMENTO

Il bene costituisce un'unità immobiliare ubicata al piano secondo (terzo f.t.) con la sua cantina di pertinenza al piano interrato. L'unità immobiliare, contraddistinta dai locali numero "V" e "VI" nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio, è adibita dall'origine dell'edificio a residenza.

L'unità abitativa è costituita da due locali, camera e cucina, con un piccolo bagno ricavato nella cucina: i locali affacciano direttamente sul ballatoio. Sul ballatoio è presente un servizio igienico comune alle unità immobiliari del piano.

Completa il bene una cantina pertinenza al piano interrato, ed in quota millesimale la proprietà delle parti comuni comprese accessioni, accessori e pertinenze, con le inerenti servitù attive e passive, ai sensi dell'art. 1.117 del c.c.

L'accesso all'unità abitativa avviene dal ballatoio verso cortile, il quale risulta annesso alla proprietà del bene che lo fronteggia, ma con servitù di passaggio: si entra nell'unità immobiliare, nel locale cucina, attraverso un portoncino con finitura in legno. La camera da letto è dotata di una finestra, parzialmente tamponata con legno: l'illuminazione naturale nei due locali è



garantita dalla porzione superiore delle due aperture, vetrata e priva di scuri esterni. I locali hanno altezza pari a 320 cm.

Le finiture interne sono in parte originarie della costruzione, in parte frutto di stratificazioni più recenti: in particolare il bagno con relativi apparecchi sanitari è stato realizzato ed aggiornato in epoca recente. I serramenti esterni sono in legno con lastre vetrate semplici. I pavimenti sono in piastrelle rettangolari di gres, e le pareti risultano trattate con idropittura, ad esclusione del servizio igienico, privo di finestra, in cui troviamo piastrelle in gres fino a circa 250 cm di altezza.

Il bene è privo di impianto di riscaldamento, sia di tipo condominiale centralizzato, sia di tipo individuale: è dotato di sistema di riscaldamento dell'acqua calda sanitaria con boiler elettrico posizionato nell'angolo cottura. L'impianto elettrico è dotato di contatore con interruttore differenziale.

L'immobile nel corso del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato con il suo nucleo familiare allargato, ed è arredato. In generale l'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni.

Al piano interrato si trova la cantina pertinenziale, contraddistinta con il numero "6" nella planimetria allegata al citato Regolamento di Condominio: la cantina è raggiungibile dall'androne comune del piano terreno a mezzo di una rampa di scale chiusa con un cancelletto dotato di serratura che porta ad una serie di corridoi distributivi. Al momento del sopralluogo la cantina, priva di finestre, è risultata occupata da oggetti di sgombero.

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

Dati catastali del bene:

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

L'immobile pignorato risulta così censito al catasto fabbricati:

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
1149	819	27	1	A/5	5	2,5 vani	47 m ²	€ 348,61	2-S1

In precedenza il bene risultava identificato al Catasto Urbano al Foglio 171, particella 74, subalterno 27: la presente identificazione deriva da "variazione del 13/06/2013 Pratica n. TO0226106 in atti dal 13/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 124982. 1/2013)" con annotazione: "costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 171 pla 74 sub 27 per allineamento mappe".

Consistenza del bene:

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

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

Riferimento	Destinazione	Superficie Commerciale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lotto unico	Appartamento (vani "V" e "VI")	42,4 mq	1,0	42,4 mq	320 cm	2
	Ballatoio	8,1 mq	0,3	2,5 mq	320 cm	2
	cantina "6"	9,5 mq	0,25	2,3 mq	260 cm	S1
	Calcolo superficie convenzionale complessiva:			47,2 mq		

Divisibilità del bene: il bene, per quanto riguarda l'unità abitativa, non risulta vantaggiosamente frazionabile in due distinte unità immobiliari con possibilità di garantire condizioni di abitabilità ottimali: è possibile in tutti i casi ipotizzare la creazione di due monolocali minimali, adatti a soggiorni brevi. Pur essendo teoricamente fattibile una suddivisione dell'appartamento in due distinti locali, dei quali uno solo dotato di cantina pertinenziale, la necessità di dotare entrambi i monolocali di un servizio igienico porta a ritenere non economicamente conveniente un frazionamento mirato alla formazione di due distinti lotti.

4. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene immobile oggetto dell'esecuzione, alla data dell'atto di pignoramento (19/07/2024), risulta appartenere, in forza di atto di compravendita immobiliare [Allegato B] a:

AAAA BBBB per la quota di 1/1

C.F. -----

Residente in Torino, via Cuneo n° 6

Coniugato in Marocco, con regime patrimoniale analogo a quello della separazione dei beni (informazione desunta dalle dichiarazioni riportate nell'atto di acquisto)

La residenza del soggetto esecutato presso il bene oggetto di pignoramento è stata verificata dal Custode Nominato previa verifica del Certificato di Stato di Famiglia (Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente) rilasciato dal Ministero dell'Interno in data 04.03.2026.

Al momento del sopralluogo presso il bene oggetto di perizia da parte del C.T.U. e del Custode, avvenuto in data 26/02/2026, lo stesso risultava occupato dal soggetto esecutato e dal suo nucleo familiare allargato, e dotato di arredamento, accessori e suppellettili.

L'unità immobiliare pignorata al momento del sopralluogo è **risultata occupata** dal soggetto esecutato, avente diritto, con il proprio nucleo familiare.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI E PESI

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

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

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

Iscrizioni: Ipoteca Volontaria

- Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, Atto notarile pubblico del 24/10/2005, rogante notaio BARBAGALLO Salvatore numero di repertorio 14903/5312, iscritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 03/11/2005 ai numeri 48466/11397, a favore di YYYY per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Importo Capitale: € 64.000,00

Tasso interesse annuo: 3,95 %

Importo Ipoteca: € 128.000,00

Durata Ipoteca: 30 anni

- Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, (vedere precedente punto), iscritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 07/10/2025 ai numeri 7907/43053.

Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- Verbale di Pignoramento Immobili del 19/07/2004 numero di repertorio 17219, trascritto presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 13/09/2024 ai numeri 36636/28643, a favore di XXXX, contro AAAA BBBB per il diritto proprietà per la quota di 1/1.

Altre trascrizioni: nessuna

Altre limitazioni d'uso: nessuna

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

- cancellazione pignoramento: € 200 (imposta) + € 59 (imposta di bollo) + € 35 (tassa ipotecaria)
- cancellazione ipoteche volontarie (mutui): gratuito (Legge Bersani 40/2007)
- cancellazione ipoteche giudiziali: € 35,00 (tassa ipotecaria) + € 59,00 (imposta di bollo) + 0,5% del capitale totale dell'ipoteca che si intende cancellare. In caso di vendita all'asta lo 0,50% viene calcolato sul prezzo di vendita.

Censo, livello, usi civici:

A seguito di verifica sulla piattaforma digitale "Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte", o in alternativa della lettura degli atti e delle dichiarazioni dell'Amministratore del condominio e/o dell'Ufficio Tecnico del Comune in base a quanto loro noto, risulta che la particella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento non sia gravata da censo, livello o uso civico.

Altri vincoli:

Vincoli per carattere storico-artistico del bene: nessuno

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

Destinazione d'uso degli appartamenti: il Regolamento del Condominio [Allegato C] specifica



come gli appartamenti possano essere adibiti, ai piani superiori al piano terreno, ad “*uffici ed abitazioni civili*”. Il Regolamento di Condominio espressamente vieta di destinare i locali “*ad uso di industria rumorosa con vibrazioni ed emananti esalazioni sgradevoli e nocive, a deposito di materiali infiammabili, adibire gli alloggi a scuole di ballo e musica, case di tolleranza, case di cura per malattie infettive e contagiose e farne comunque uso contrario alla tranquillità, alla decenza e moralità del caseggiato*”.

6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

I beni oggetto di pignoramento, costituiti dai locali distinti con i numeri di “V” e “VI” costituenti un’unità residenziale costituita da 2 vani più bagno, con la relativa cantina di pertinenza distinta con il numero “6” nelle planimetrie allegate al Regolamento Condominiale [Allegato C], fa parte di un complesso condominiale gestito da un amministratore di condominio *pro tempore*, il quale provvede alla ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie di gestione e manutenzione, anche su base millesimale. L’amministrazione *pro tempore* del Condominio è in capo allo studio ZZZZ.

L’amministratore ha fornito in data 05 maggio 2026 indicazione sintetica della situazione debitoria aggiornata dell’esecutato [Allegato H], dalla quale deriva un debito pari a:

€ 8.937,04 (debito al 05 maggio 2026)

L’amministratore ha fornito contestualmente anche copia del:

- Bilancio preventivo 2025/2026 (01/10/2025 - 30/09/2026)
- Bilancio consuntivo - Esercizio Ordinario 2024/2025 (01/10/2024 - 30/09/2025)
- Verbale di Assemblea Condominiale del 14/10/2025

Le spese ordinarie annue di gestione dell’immobile si aggirano intorno a € 430,00.

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

Si specifica che non risulta dalle dichiarazioni dell’Amministratore che - al momento della stesura della presente relazione - siano in corso altre spese straordinarie sullo stabile. Si specifica al contempo che risulta in corso, attualmente, un’altra pratica legale che coinvolge il condominio nel recupero di crediti verso condomini.

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

- **21/1000**

7. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

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

A titolo generale si esplicita quanto segue:

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

Regolarità edilizia:

E' stato eseguito in data 10/05/2026 accesso telematico all'elenco delle pratiche edilizie riguardanti lo stabile di via Cuneo n° 6 presso il portale predisposto dal Comune di Torino.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata prima del 1967 e non risultano cartellini o dati caricati sul portale telematico del Comune: risultano interventi eseguiti sull'immobile da parte del condominio ed interventi dei privati presso le loro unità immobiliari solo a partire dal 1909. Si evidenziano le seguenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile:

- "Ampliamento casa" prot. 1909 1 199 del 01/01/1909
- "Casa" prot. 1910 1 165 del 01/01/1910
- "Sopraelevazione" prot. 1910 1 996 del 01/01/1910
- "Ampliamento casa" prot. 1911 1 393 del 01/01/1911
- Titoli vari di privati, a partire dal 1977, per realizzazione bagni, sostituzione serramenti, opere interne,...
- "Autorizzazione Edilizia – Manutenzione Straordinaria" prot. 1997 1 16538 del 23/10/1997
- "D.I.A. Legge 662/96 art. 2 comma 60" prot. 1997 9 5109 del 14/04/1997
- "Autorizzazione Edilizia – Variante in corso d'opera" prot. 1999 1 6768 del 12/05/1999

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta in archivio la seguente pratica autorizzativa:

- "Autorizzazione Edilizia – Servizio Sanitario" prot. 1985 l 2039 del 16/04/1985, numero provvedimento 369 del 16/06/1986 (richiedente CCCC)

Non sono rilevabili ulteriori pratiche edilizie utili ai fini del presente studio per quanto concerne eventuali modificazioni apportate nel tempo al bene oggetto di perizia.

Nel corso del sopralluogo **non sono emerse difformità nella distribuzione interna** dell'appartamento costituente il bene in studio rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale depositata il 27/09/2005.

Regolarità urbanistica:

E' stata verificata in data 10/05/2026 sul sito messo a disposizione dal Comune di Torino (<http://www.torinofacile.it/>) la destinazione urbanistica dell'immobile nel quale è inserito il bene oggetto di stima, dalla quale se ne desume la regolarità di insediamento. L'immobile è inserito nella Zona "ZUSA 23 M1" Zona Urbana Storico Ambientale" 23 (riferimenti normativi art. 11, art. 8 (Area M1), art. 26, art. 4 delle N.t.A.), avente *indice di edificabilità fondiaria* pari a 1,35 - mq/mq. Nell'ambito ZUSA.23 è possibile eseguire interventi di: completamento, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuovo impianto, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia (rif. art. 4 N.t.A.).

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

L'edificio ricade dal punto di vista geologico in una zona definita "Parte Piana: Classe di stabilità IIIb2b(P)", compresa nei limiti dell'area soggetta all'onda di piena della Dora per collasso dei bacini artificiali.

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

VALUTAZIONI DI CONFORMITA'

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

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

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

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

Conformità tecnica impiantistica: non rilevabile.

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

8. REGOLARITA' EDILIZIA - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione **NON RISULTA DOTATA** di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità.

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

9. VALORE DI MERCATO DEI BENI

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

COMPARATIVO (monoparametrico definito in base al prezzo medio)

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

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



Il bene è sito nella fascia/zona OMI con codice di zona C19, definita "AURORA", con tipologia prevalente "Abitazioni di tipo economico" e destinazione "Residenziale":

Bene in studio "Abitazione di tipo economico":

Valore medio rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Data consultazione: 12 maggio 2026

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

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico in NORMALE stato conservativo

Valore minimo: € 840,00

Valore massimo: € 1.250,00

Note: Anno 2025 - Semestre 2

Richiesta per appartamenti in libera vendita nell'area:

Fonte	Data rilevazione	Descrizione	Indirizzo	Superficie [m²]	Prezzo al m² [€/m²]
www.immobiliare.it	12/05/2026	ASTA: Appartamento bilocale, piano 3, con cantina	Via Cuneo 6	47	460,00
www.immobiliare.it	12/05/2026	ASTA: Appartamento trilocale, piano 2, con cantina	Corso Vercelli 28	47	700,00
www.immobiliare.it	12/05/2026	Appartamento bilocale, piano T, con cantina	Via Cuneo 5	53	1.300,00
www.immobiliare.it	12/05/2026	Appartamento quadrilocale, piano 2 con ascensore	Via Cuneo 3bis	91	1.075,00
www.immobiliare.it	12/05/2026	Appartamento trilocale, 2 bagni, piano 2 con ascensore	Via Cuneo 2bis	73	1.770,00
www.immobiliare.it	12/05/2026	Appartamento trilocale, piano 1	Corso Vercelli 30	67	1.120,00

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

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

ATTRIBUZIONE VALORE DI MERCATO

Bene – Appartamento con cantina di pertinenza

Lotto	Destinazione	Superficie Convenzionale	Valore di Stima [€/m²]	Valore [€]
BENE UNICO	Appartamento con cantina	47 mq	850,00	39.950,00
TOTALE VALORE DI MERCATO (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):				39.950,00

Tale VALORE DI MERCATO, ai fini della determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE, deve essere rivisto in considerazione delle opportune decurtazioni per lo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Pesa sulla valutazione la mancanza di un impianto di riscaldamento dei locali e la mancanza di un impianto ascensore atto ad eliminare le barriere architettoniche.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame della documentazione agli atti, hanno concorso a determinare il valore di vendita giudiziaria da attribuire al bene oggetto della stima costituente un unico lotto, determinato in funzione del valore più probabile da attribuire alla superficie stimata dello stesso, così come desumibile dalle planimetrie catastali e da quelle presenti agli atti.



ATTRIBUZIONE VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Voce di riferimento	Percentuale	Importo [€]
VALORE DI MERCATO	100%	39.950,00
Riduzione per lo stato di occupazione	-	-
Spese di regolarizzazione delle difformità	-	-
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale	0%	-
Riduzione per assenza di garanzia per vizi	25%	9.987,50
Riduzione per rimborso stimato delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	-	-
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	0%	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (cifra approssimata)	-	-
Riduzione per arrotondamento		62,50
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	-	29.900,00

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

Lotto UNICO	Destinazione	Superficie Convenzionale	Valore di VENDITA GIUDIZIARIA [€]
BENE	Appartamento con cantina	47 mq	29.900,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene costituente il lotto UNICO non presenta caratteristiche distributive tali da consigliare una sua vantaggiosa suddivisione in due differenti unità.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

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

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

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

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

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

Resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pinerolo, 13 maggio 2026

Il tecnico
arch. Michele Darò

