

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona GAMBACORTA**

Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 17/06/2025

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nel Procedimento Esecutivo Immobiliare RGE 653/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
PROMOSSA DA

AAA (Creditore Procedente)

Rappresentata e difesa dallo Studio Legale AAA1

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONTRO

BBB

LOTTO UNICO

Fabbricato – Via Torino 6 – 10060 Baldissero Torinese (To)

Frazione Rivodora



Sommario	2
QUESITI	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
TRATTAZIONE QUESITO 1).....	6
<i>IDENTIFICAZIONE</i>	7
<i>DATI CATASTALI</i>	7
<i>COERENZE</i>	7
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	8
TRATTAZIONE QUESITO 2).....	9
<i>TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO</i>	10
TRATTAZIONE QUESITO 3).....	10
<i>DESCRIZIONE IMMOBILI</i>	10
TRATTAZIONE QUESITO 4).....	13
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	14
TRATTAZIONE QUESITO 5).....	14
<i>DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI</i>	14
<i>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE</i>	14
<i>DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE E SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI DIRITTI GRAVANTI (USO CIVICO, CENSO, LIVELLO)</i>	14
TRATTAZIONE QUESITO 6).....	15
TRATTAZIONE QUESITO 7).....	15
<i>PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE</i>	15
TRATTAZIONE QUESITO 8).....	16
<i>IRREGOLARITA'</i>	16
<i>ATTESTAZIONE ENERGETICA</i>	17
TRATTAZIONE QUESITO 9).....	17
<i>VALORE DI MERCATO</i>	17
TRATTAZIONE QUESITO 10).....	18
INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI.....	18



QUESITI

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

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante;
5. indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell’aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;
6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
7. indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;
8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell’Attestato di Prestazione Energetica;
9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c.;



Geometra Roberto Priotti

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.);



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto perito, ha provveduto a fissare la data 5 novembre 2024 alle ore 15,00 per eseguire il sopralluogo presso gli immobili pignorati in Baldissero Torinese (To), frazione Rivodora, Tetti Trivero, Via Torino 6; in tale data si è recato presso la località unitamente al Custode del bene avv.to CCC, ma l'esecutata non era presente all'appuntamento.

Lo scrivente contattava l'esecutata che si rendeva disponibile per il sopralluogo in data 09.01.2025 alle ore 14,40.

Nella circostanza lo scrivente prendeva altresì visione dell'unità immobiliare, rilevava alcune misure e scattava fotografie ai locali.

Nel contempo il sottoscritto eseguiva le ricerche del caso presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Torino; presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino, presso l'archivio Edilizio del Comune di Baldissero Torinese, non senza difficoltà, per la verifica della regolarità edilizia ed assumeva tutte le informazioni utili al fine di rispondere con diligenza ai quesiti posti.

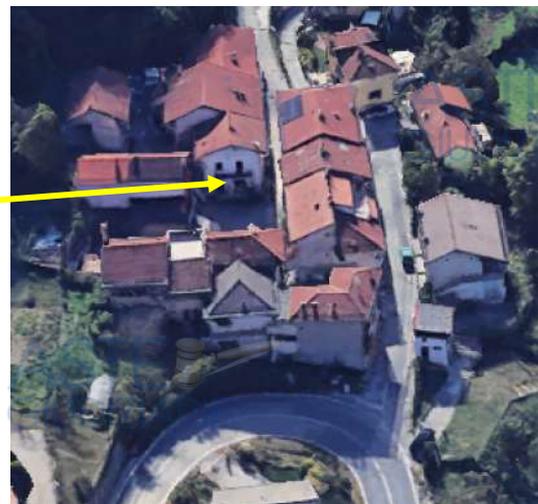
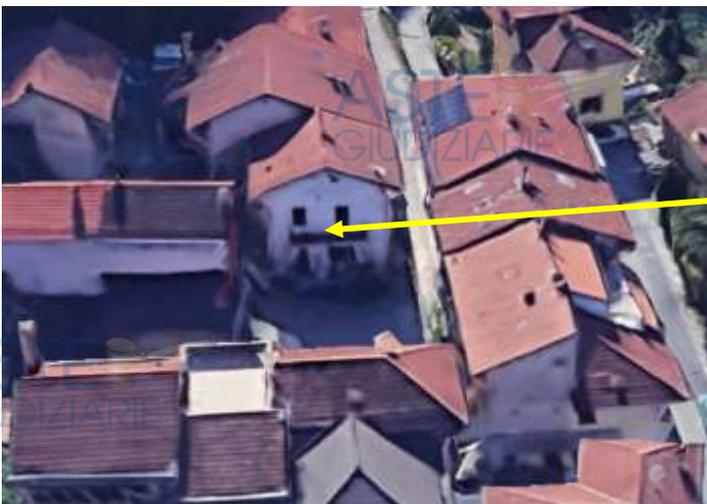


TRATTAZIONE QUESITO 1)

identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

Ubicazione

Il fabbricato oggetto di pignoramento è una porzione di un fabbricato contiguo sito in Comune di Baldissero Torinese, Frazione Rivodora, Tetti Trivero, Via Torino 6; la zona è tipicamente collinare e non propriamente comoda ai servizi di primaria necessità.





IDENTIFICAZIONE

Il bene oggetto della presente relazione é una porzione di fabbricato elevato a due piani fuori terra ed un sottotetto non abitabile oltre ad un piano cantinato.

L'immobile, che è contiguo ad altri stabili, è inserito in un tessuto urbano tipo borgata ed è ubicato nel Comune di Baldissero Torinese Frazione Rivodora Via Torino 6.

Lo stabile ha accesso da un'area pubblica per mezzo di un cancello pedonale che immette in un piccolo giardino recintato.

Dal giardino si entra nell'immobile dove al piano terreno si trova un soggiorno con angolo cottura ed un locale di sgombero.

Al piano primo, con accesso dalla scala interna, vi sono due camere ed un bagno oltre a tre balconi, al sottotetto si accede con scala a pioli.

Sempre per mezzo di scala interna si accede al piano cantinato dove si trovano due locali ad uso cantina.



DATI CATASTALI



Dalle visure catastali (**Allegato 1**), con situazione al dicembre 2024, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere censita nel Comune di Torino, come segue:

Catasto Fabbricati.



Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2024

Data: 28/12/2024 Ora: 11.25.32 Segue
Visura n.: T19460 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BALDISSERO TORINESE (Codice:A591)
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO Foglio: 3 Particella: 21 Sub: 3

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		3	21	3			A/3	2	6 volumi	Totale: 148 m ² Totale: oltre aree scoperte**: 145 m ²	Euro 449,32	Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA TORINO n. 6 PIANO 51-7 - 3-2										
Nota		Nota emessa con protocollo n. TD6780177 del 25/11/2007										
Autorizzazio		di studio, classamento e rendita certificati (d.n. 781/94)										

La planimetria catastale **non** corrisponde allo stato dei luoghi (**allegato 2**).

COERENZE

L'unità immobiliare confina con via Torino, mappali 22-274-495-246- del foglio 3.

Tribunale di Torino – Esecuzione immobiliare 653/2024



Geometra Roberto Priotti

La cantina confina con terrapieno su tutti i lati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie della unità immobiliare interessata è la seguente:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente Correttivo	Superficie commerciale (mq)
Abitazione	113,33	1	113,33
Balcone	13,40	0,25	3,35
Cantina	31,95	0,2	6,39
Corte	12,00	0	-
Totale	170,68		123,07

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRATTAZIONE 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;

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risulta proprietario:

dal 19/7/2006 alla data del pignoramento:

- BBB n. 00/00/1953 Prizzi per 1/1

in forza di acquisto rog. Not. DDD del 19/7/2006 rep.287387/37787, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 27/7/2006 ai n° 40380/25148

dal 3/4/2004 al 27/7/2006:

-EEE n.00/00/1959 Tropea per 1/3

-FFF n.00/00/1987 Torino per 1/3

-GGG n.00/00/1996 Torino per 1/3

in forza di successione legittima a HHH n.00/00/1955 Bovalino, deceduto il 3/4/2004. Denuncia di Successione presentata Uff. Reg. Chieri 23/3/2005 reg. n° 41 vol. 536, trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 17/8/2005 ai n° 41195/26451. Devoluta per legge al coniuge EEE ed ai due figli FFF e GGG "Accettazione Tacita di Eredità" rog. Not. DDD del 19/7/2006 rep.287387/37787 trascritta Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 27/7/2006 ai n° 40381/25149.

Si evidenzia che sulla relazione notarile il notaio indica erroneamente tra i gravami da cancellare l'ipoteca volontaria iscritta il 27/7/2006 ai n° 40382 / 10001 a favore "III" con sede Roma.

In realtà sarebbe a favore LLL con sede Torino.

dal 27/7/1990 al 17/8/2005:

-HHH n.00/00/1955 Bovalino per 1/1

in forza di atto di acquisto rog. Not. MMM del 27/7/1990 rep.8576/1240, trascritto Ag. Entrate SPI di Torino 2 in data 3/8/1990 ai n° 26013/17980

TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

--per 1/1 piena proprietà BBB n. 00/00/1953 Prizzi

TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

DESCRIZIONE IMMOBILI

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Baldissero Torinese nella frazione Rivodora, sito che rappresenta il tipico tessuto urbano delle borgate di collina, con accessibilità limitata e difficoltà di reperire aree a parcheggio sia per i proprietari che per gli ospiti.

L'immobile in questione é un fabbricato di civile abitazione di tipo popolare, contiguo ad altri, costruito prima degli anni 50, elevato a due piani fuori terra oltre a un piano interrato ed un sottotetto; non ha aree da utilizzare come parcheggio privato.



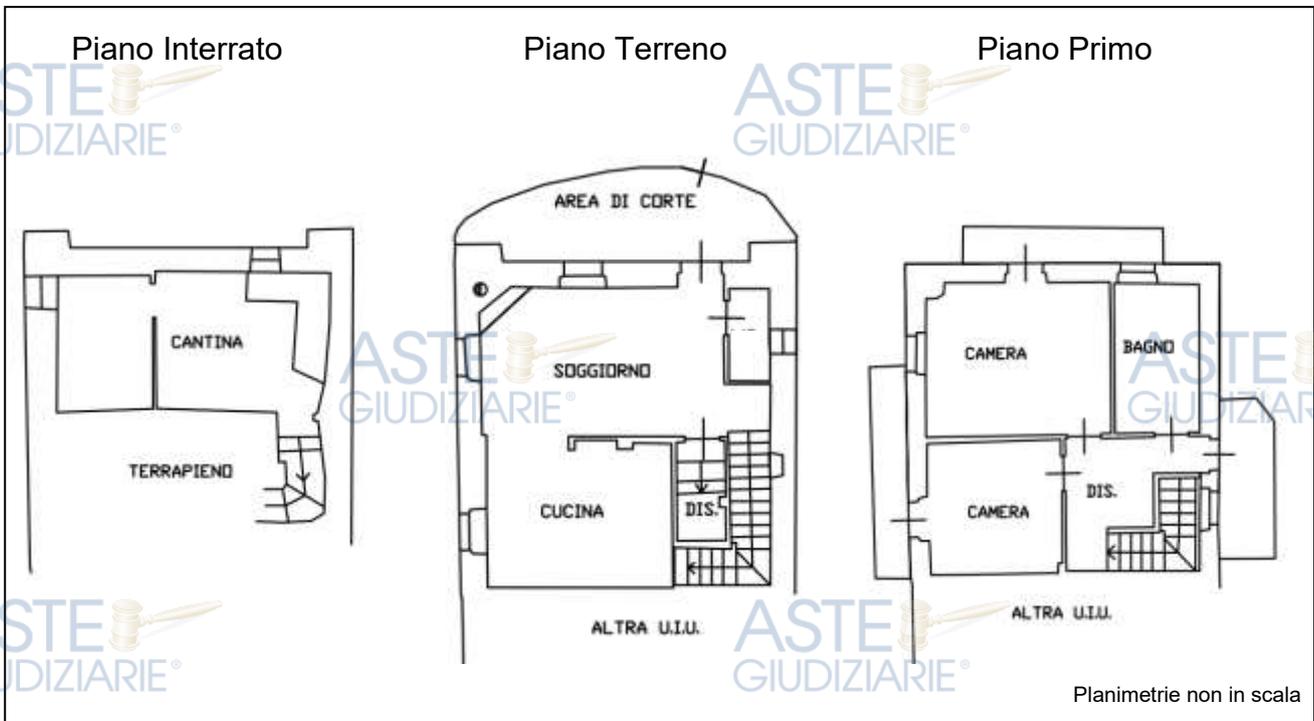
Lo stabile ha strutture in murature portanti, orizzontamenti in latero-cemento, tetto con orditura in legno e manto di copertura in laterizio.

Antistante il fabbricato vi è una piccola area in proprietà delimitata da una recinzione con accesso pedonale.

Da detta area si accede all'interno dell'immobile dove al piano terreno vi è un soggiorno con angolo cottura ed un ripostiglio; con scala interna si accede al piano primo dove vi

Geometra Roberto Priotti

sono due camere da letto ed un bagno, sempre con scala interna si raggiunge il piano interrato dove vi sono due cantine; al piano sottotetto si accede con scala a pioli.



Geometra Roberto Priotti

Piano terreno: soggiorno con angolo cottura, con porta di accesso dall'esterno in legno, pavimento in piastrelle, parte delle pareti nella zona soggiorno e angolo cottura sono rivestite in piastrelle, rimanente parte intonacate a civile come il soffitto, porta di accesso al ripostiglio in legno, pavimento in piastrelle, pareti rivestite in parte in ceramica, pareti e soffitti intonacati a civile, sono presenti un lavabo e sanitari.

Finestre in legno e vetro camera con gelosie ad eccezione di quella nel ripostiglio.

Impianto elettrico incassato, elementi radianti in ghisa.



Scala di accesso al piano primo in muratura con pedate ed alzate rivestite con piastrelle.

Piano primo

Disimpegno di arrivo con pavimento in piastrelle pareti e soffitti intonacati a civile, dal disimpegno si accede a due camere, al bagno e ad un balcone.



Camera da letto: porta di accesso in legno e vetro, pavimento in legno, pareti e soffitti intonacati a civile, portafinestra di accesso al balcone e finestra in legno e vetrocamera

Geometra Roberto Priotti

protetti da gelosie. Impianto elettrico di tipo incassato, termosifone in ghisa. In questo locale risulta da confinare un tratto di canna fumaria.

Camera da letto: porta di accesso in legno e vetro, pavimento in legno, pareti e soffitti intonacati a civile, portafinestra di accesso al balcone in legno e vetrocamera protetta da gelosie. Impianto elettrico di tipo incassato, termosifone in ghisa.

Bagno porta di accesso in legno e vetro, pavimento in piastrelle, pareti in parte rivestite ed in parte intonacate a civile; sono presenti sanitari lavabo, bidet, water, vasca e doccia. Finestra in legno e vetrocamera protetta da gelosia. Impianto elettrico di tipo incassato termosifone in ghisa



Sempre attraverso scala interna si accede al piano cantinato dove si trovano due locali ad uso cantina che sono dotati di due finestrelle.

Il riscaldamento è di tipo autonomo alimentato a metano con caldaia installata nel sottotetto (che non è stato possibile ispezionare; gli elementi radianti sono in ghisa; all'atto della visita l'impianto non era attivato pertanto non è stato possibile accertarne il funzionamento.

Impianto elettrico di tipo incassato, anche per questo impianto non è stato possibile verificare il funzionamento poiché l'utenza era staccata.

TRATTAZIONE QUESITO 4)

accerti 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

L'immobile risulta libero e nelle disponibilità dell'esecutata.

TRATTAZIONE 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 colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Sull'immobile oggetto del presente lotto esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il 27/7/2006 ai n° 40382 /
10001
a favore: LLL cf-
contro: BBB n .00/00/53 Prizzi per 1/1
grava: BALDISSERO TORINESE – CF F.3 n° 21 sub.3

2) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto il 5/8/2024 ai n° 34746 /
26285
a favore: AAA cf-
contro: BBB n. 00/00/53 Prizzi per 1/1
grava: BALDISSERO TORINESE – CF F.3 n° 21 sub.3

COSTI di CANCELLAZIONE: € 329,00 totali

--€ 35,00 ipoteca volontaria
--€ 294,00 PIGNORAMENTO

DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE E SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI DIRITTI GRAVANTI



(USO CIVICO, CENSO, LIVELLO)

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

TRATTAZIONE QUESITO 6)

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

L'immobile non è parte di un condominio.

TRATTAZIONE QUESITO 7)

indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

A seguito istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Baldissero Torinese lo scrivente ha reperito Licenze o concessioni relative agli interventi edilizie che hanno interessato l'immobile e precisamente:

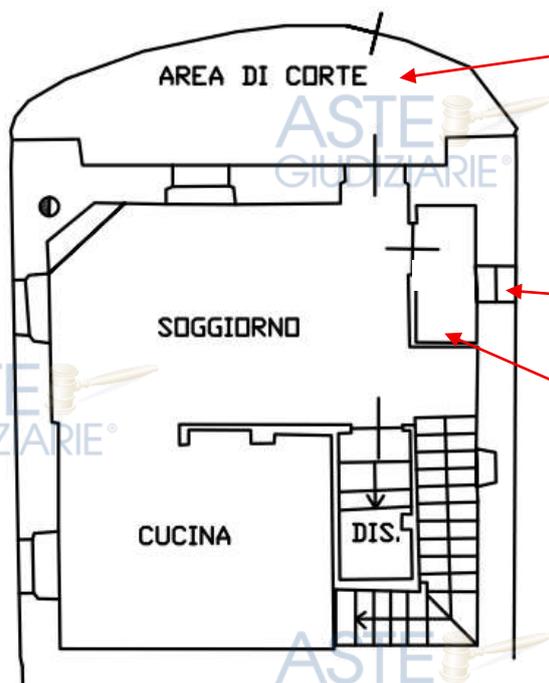
- a) Concessione 18/89 del 20.02.1989 per ristrutturazione del fabbricato
- b) Concessione 91/90 del 22.06.1990 per rinnovo concessione 18/89 con inizio lavori del 30.08.1990 con voltura concessione a favore del [REDACTED]
- c) Concessione 222/91 del 07.12.1991 per ristrutturazione del fabbricato, variante alle concessioni 18/89 e 91/90.
- d) Autorizzazione all'agibilità n. 01/06 del 20.06.2006

TRATTAZIONE QUESITO 8)

verificarsi 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;

IRREGOLARITA'

Durante l'attività peritale lo scrivente ha riscontrato la presenza di alcune difformità ed irregolarità che interessano l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento e precisamente:



- a) Esternamente risulta delimitata una porzione di area esterna con una recinzione con accesso pedonale.
- b) E' stata realizzata un'apertura (finestra) verso l'esterno
- c) Al piano terreno risulta realizzato un ripostiglio all'interno del quale sono stati posizionati dei sanitari

Lo scrivente ritiene pertanto che si debba procedere alla regolarizzazione delle opere realizzate predisponendo apposita istanza presso l'ufficio tecnico del Comune di Baldissero Torinese oltreché alla redazione di una variazione catastale successivamente all'ottenimento del titolo abilitativo.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale il costo di tale attività potrebbe attestarsi all'intorno di €. 6.000,00

ATTESTAZIONE ENERGETICA

Il bene pignorato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

TRATTAZIONE QUESITO 9)

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

VALORE DI MERCATO

Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto del presente lotto lo scrivente ha tenuto conto della zona di ubicazione, la distanza da tutti i servizi primari; tipologia costruttiva e stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso e dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione; le superfici commerciali del bene; lo stato di conservazione dei locali; di quanto richiesto dall'art. 568 c.p.c.; dell'attuale andamento del mercato immobiliare nel Comune di Baldissero Torinese ed in particolare nella zona di Rivodora e limitrofi per beni simili; l'attuale commerciabilità del bene immobile; la possibilità di redditività in caso di locazione, la presenza di un'area delimitata da recinzione, la necessità di regolarizzazione di alcune difformità .

Per la valutazione lo scrivente ha desunto i valori commerciali: dal borsino immobiliare, dalle valutazioni OMI e da indagini esperite presso alcuni professionisti del settore che operano su immobili della zona, ricavando quindi un dato medio utilizzato per la stima adeguandolo poi, con coefficienti correttivi, al reale stato del bene oggetto di esecuzione.

Destinazione	Superficie commerciale circa mq.	Prezzo al mq.	Stima	Detrazioni per sanatoria	Totale
Fabbricato e pertinenze	123,07	€ 650,00	€ 79.995,50		
Totale			€ 79.995,50	€ 6.000,00	€ 73.995,50
		Totale	in arrotondamento		€ 74.000,00

Diconsi settantaquattromila/00 Euro

TRATTAZIONE 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.);

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

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Pinerolo lì 13 giugno 2025

INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI

- ALLEGATO 1 Visura Catastale
- ALLEGATO 2 Planimetria catastale
- ALLEGATO 3 Atto di proprietà
- ALLEGATO 4 Pignoramento
- ALLEGATO 5 Fotografie

