



## TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 663/2023

### Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

**Dott.ssa Nicoletta Aloj**

Creditore Procedente

**ROTO FRANK ITALIA s.r.l.**

Con sede legale in Via Gianni Agnelli n. 2- 30027 San Donà di Piave (VE)

Debitore

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

|                                |                        |                |
|--------------------------------|------------------------|----------------|
| Trascrizione atto pignoramento | Nota del<br>28/09/2023 | N. ri<br>17521 |
|--------------------------------|------------------------|----------------|

**QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI**

|                |                                                                                                                                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| QUOTA COLPITA  | 1/1                                                                                                                            |
| DESTINAZIONE   | Autorimessa al piano terreno in edificio a destinazione autorimesse e depositi<br>Strada della Cebrosa n. 150 - 10156 - Torino |
| DATI CATASTALI | N.C.E.U. Foglio 1019 Mappale 39 Sub. 30 (C/6)                                                                                  |

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| VALORE A BASE D'ASTA | € 12.200,00 |
|----------------------|-------------|

**SINTESI ACCERTAMENTI**

|                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: Corrisponde                                                    |
| Comproprietari non eseguiti: Non sussistono                                                                    |
| Documentazione ex art. 567cpc: Conforme                                                                        |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: Sussiste                                                        |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: Non sussistono vincoli di trasferibilità                        |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:<br>Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita. |
| Stato di occupazione: Occupato con titolo non opponibile alla procedura.                                       |

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

|                                                                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 0. Premessa .....                                                                                                                                          | 6  |
| 1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....                                                                                                    | 7  |
| 2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA' .....                                                                                   | 12 |
| 3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO .....                                                                                                                        | 15 |
| 4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI .....                                                                                                                        | 15 |
| 5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC. ....                                                                              | 16 |
| 6. SPESE CONDOMINIALI .....                                                                                                                                | 18 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE .....                                                                                                                                 | 19 |
| 8. REGOLARITA' EDILIZIA .....                                                                                                                              | 22 |
| 9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....                                                                                                                             | 26 |
| 10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020<br>(LEGGE DI BILANCIO); .....                                       | 30 |
| Dalle verifiche effettuate non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378<br>della Legge 178/2020 (legge di bilancio)..... | 30 |
| ***DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....                                                                                                                        | 30 |

La sottoscritta ing. Andriani Anna, nata a Grottaglie (TA) il 19.10.1987, studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, nominata Perito Estimatore nella causa in oggetto, prestato Giuramento di rito mediante deposito telematico, ha ricevuto il mandato di procedere con le operazioni e di rispondere al seguente quesito:

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

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

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

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

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

*5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



*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.)”*

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e/o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento nonché dopo aver acquisito copia dei prospetti delle spese condominiali, la sottoscritta ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

## 0. Premessa

Lo scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa, non avendo potuto accedere all'immobile pignorato, previa comunicazione formale all'esecutata con raccomandata A/R 20042052957-1 presso l'attuale residenza del debitore e dopo aver verificato presso il competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate che non vi fossero contratti di locazione in corso di validità, provvedeva unitamente all'IVG, dopo esser giunti sul posto in data e ora indicati senza esito positivo in quanto nessuno si presentava in nome e per conto del debitore, a richiedere l'autorizzazione per accesso forzoso al GE.

Con raccomandata telematica A/R n. 619584322041 del 03 ottobre 2024, su dispositivo del GE, il CTU provvedeva ad inviare presso l'indirizzo di residenza dell'esecutata nuova comunicazione di accesso, fissata per il giorno 16 ottobre u.s..

L'accesso avveniva alla presenza del geom. Gamerro delegato del CTU, dell'IVG nella persona della dott.ssa Tropea, dell'amministratrice di condominio [REDACTED] detentore al momento del sopralluogo delle chiavi di accesso all'autorimessa.

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo, occupato con titolo non opponibile alla procedura dal [REDACTED] il quale acconsentiva l'accesso volontario e senza resistenza, al fine di poter effettuare il sopralluogo.

Alle ore 14.00 iniziavano le operazioni tecniche di rilievo senza procedere all'accesso forzoso dell'immobile.

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

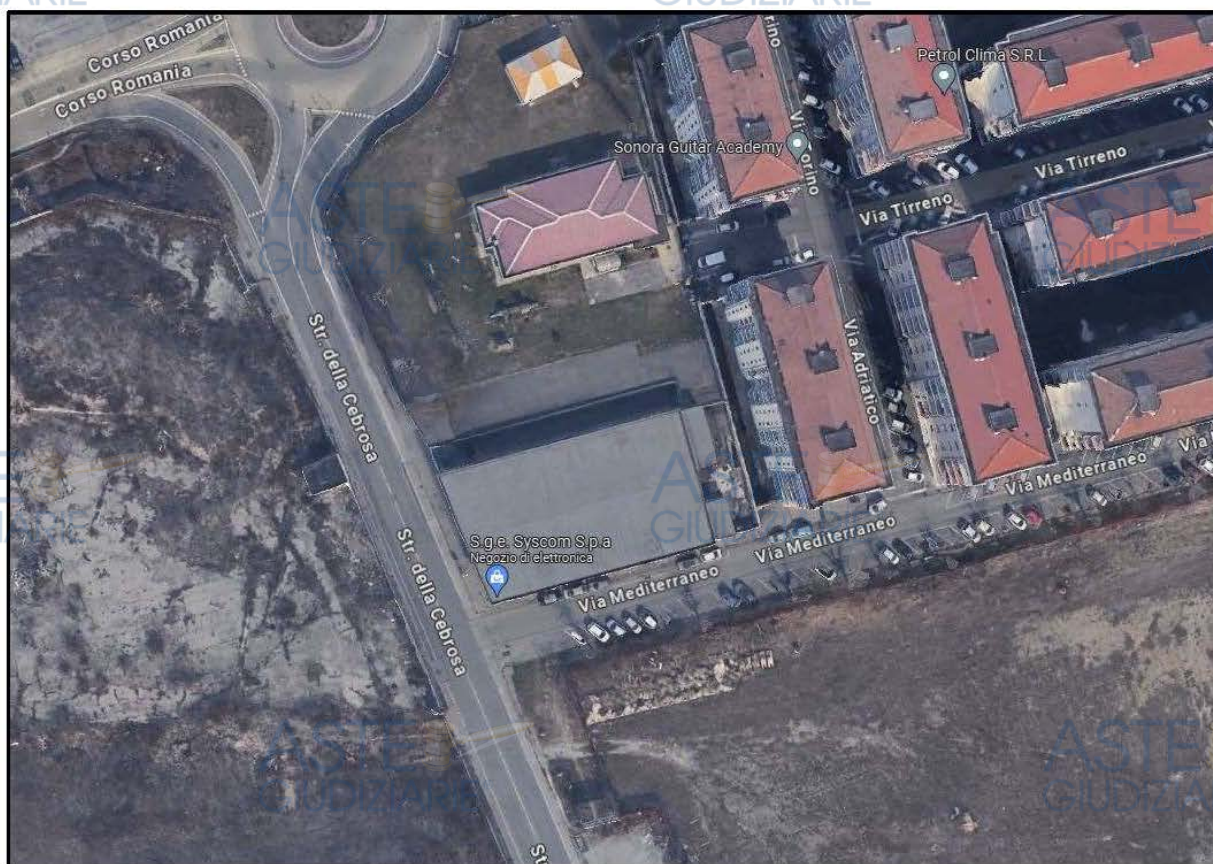


## 1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'unità oggetto di pignoramento è ubicata nel comune di Torino, strada della Cebrosa al civico n. 150, ricadente nella circoscrizione 6 e facente parte di un edificio condominiale a destinazione autorimesse e depositi con accesso pedonale e carrabile dalla strada pubblica; è costituito da una autorimessa al piano terreno in categoria catastale C/6 di consistenza 12 m<sup>2</sup>, ed è identificata catastalmente come segue:

**N.C.E.U. Fg. 1019, Mapp. 39, Sub. 30 (C/6) di superficie catastale 14 m<sup>2</sup>**

**Strada della Cebrosa n. 150— Piano T in Torino**



*Fig. 1 - Edificio di cui fa parte l'immobile pignorato  
Strada della Cebrosa n. 150— Torino (TO) – (fonte google maps)*

Si riporta un estratto di mappa per una maggiore chiarezza espositiva.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



*Fig. 2 – Comune di Torino*

*Estratto di mappa dell'edificio condominiale di cui fa parte l'unità pignorata*

*N.C.T. Fg. 1019 Mapp. 39*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- Al Catasto Urbano:

Foglio 1019, Mappale 39, Sub. 30 (A/3), Strada della Cebrosa n. 150, PT - Torino

| DATI IDENTIFICATIVI |            |      | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |                      |          |
|---------------------|------------|------|---------------------|--------|-------------------|----------------------|----------|
| foglio              | particella | Sub. | categoria           | classe | consistenza       | Superficie catastale | rendita  |
| 1019                | 39         | 30   | C/6                 | 7      | 12 m <sup>2</sup> | 14 m <sup>2</sup>    | € 102,26 |

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- **Autorimessa al piano terreno (1° ft.) in categoria catastale C/6 in edificio condominiale a destinazione autorimesse e depositi.**

L'unità è distinta con il n. "12" lettera "n" indicata nella planimetria allegata al regolamento di condominio con atto a rogito notaio dott. Arturo Cunsolo del 12/06/1992 rep. n. 468258.

Coerenze autorimessa: a nord corsello di manovra, a est altra u.i. distinta con il n. "13" nella planimetria allegata al regolamento condominiale, a sud terrapieno e strada pubblica via Mediterraneo e ad ovest altra u.i. distinta con il n. "11" su mappale 39, tutti appartenenti al foglio 1019.

Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Per maggiore chiarezza espositiva si riportano nel seguito la planimetria catastale dell'unità pignorata, nonché planimetria di piano allegata al regolamento di condominio.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

Data presentazione: 27/05/1992 - Data: 16/07/2024 - n. 176365 - Richiedente: GABRIELLA SODI 383798

MODULARIO  
F. 109 - 1990 - 007

61

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOO 001 (CEU)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TORINO via STR. VICINALE della CEBROSA civ. 150

CORTILE

CORRIDOIO COMUNE

VIA MEDITERRANEO (SETTIMO T.)

PIANO TERRA

PER FRAZIONAMENTO  
mot. 29790/70  
int. m.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐  
Denuncia di variazione ☒  
Ufficio planetario in atti

Completata dal ADA ACCORNERO  
PIER FRANCO

Identificativo 07176-27/09692

Data per presentazione 16/07/2024 Data: 16/07/2024 - Richiedente: GABRIELLA SODI 383798

Totale schede: 1 - Posizione di acquisizione 14-05-92 data 14-05-92 Firma Accornero

RESERVATO ALL'UFFICIO

07176-27/09692

Fig. 3 - Planimetria catastale P. T

C.T.U. ing. Anna Andriani  
10014 CALUSO (TO) - Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849 - e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

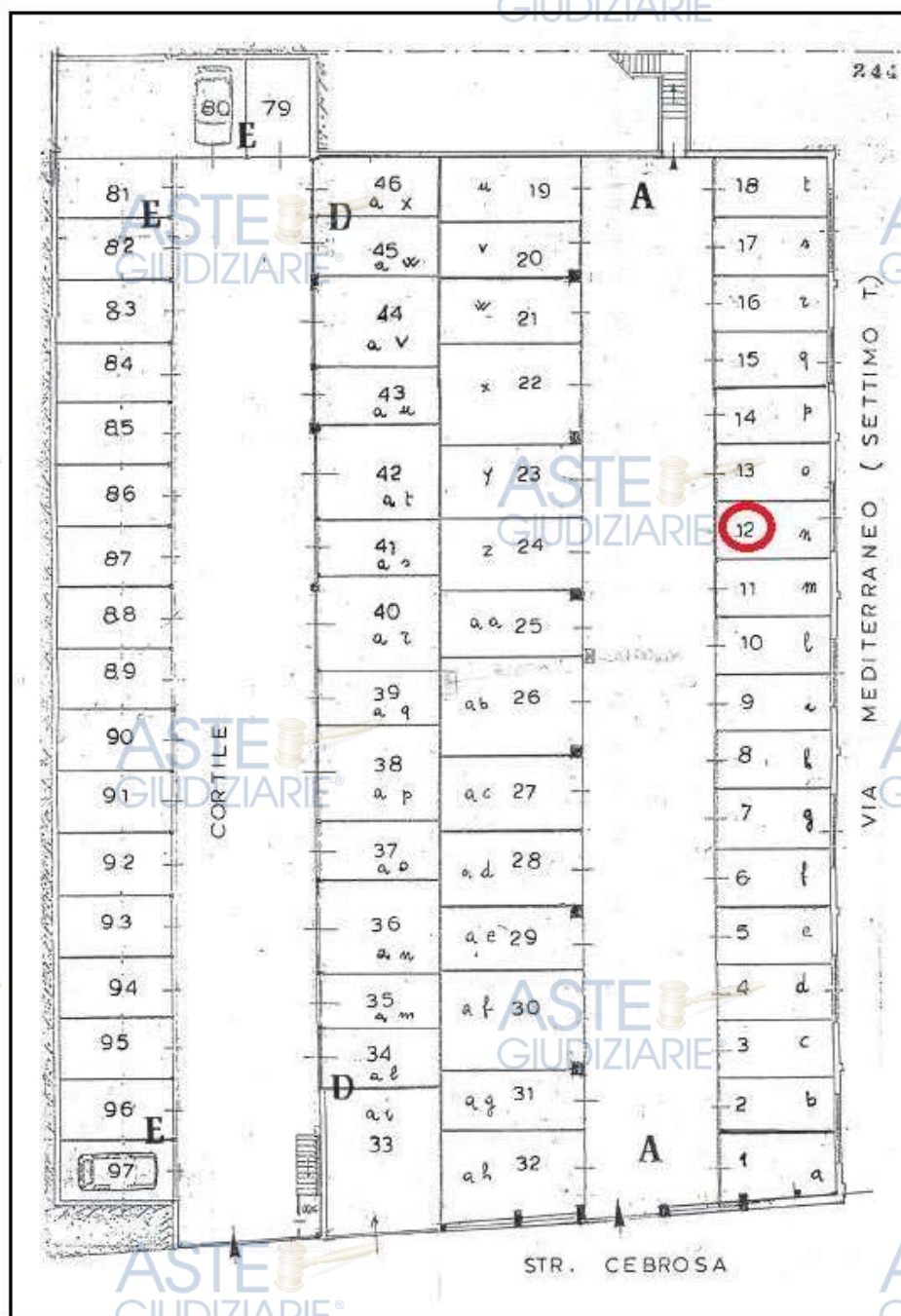


Fig. 4- Estratto planimetria allegata regolamento di condominio

**C.T.U. Ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) - Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



## 2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il pignoramento degli immobili censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Torino, identificativi:

- Foglio 1019, Mappale 39, Sub. 30 (C/6) – Strada della Cebrosa n. 150, Torino

risulta trascritto in data 28 settembre 2023 presso la Conservatoria Torino 1;  
dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, gli immobili a quella data erano:

- in piena proprietà, per la ragione di 1/1 dell'esecutata sig.ra:

- LETO MONICA nata il 23/03/1979 a Torino CF: LTE MNC 79C63 L219 S

Si precisa che l'atto di compravendita in data 28 settembre 2023 rep. n. 77163/23017 a rogito notaio dott. Alessandro Fochesato, trascritto presso la Conservatoria Torino 1 del 17/10/2023 al Reg. Gen. 43043 Reg. Part. 33461 a favore del [REDACTED] non risulta opponibile alla procedura.

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. risultano conformi.

Relativamente alla cronistoria dell'immobile pignorato, esso è stato acquisito con titolo nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si riassumono i dati nel modo in cui segue:

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne alla sig.ra [REDACTED] per le ragioni si 1/1 in forza di:

- ATTO: atto di compravendita a rogito notaio Roberto De Leo in data 3 aprile 2012, rep. N° 157192/30229, trascrizione del 17 aprile 2012 al Reg. Gen. N° 12769 Reg. Part. N° 9696.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

ASTE GIUDIZIARIE®  
CONTRO SOGG. N° 1 [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1 [REDACTED]

S (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 in regime patrimoniale di separazione dei beni)

Immobile indicato nella formalità: N.C.E.U. Fg. 1019 Mappale 39 Sub. 30 – Strada della Cebrosa  
n. 150– Torino

L'immobile pervenne alla [REDACTED] per le ragioni di 1/1 con atto di compravendita:

- ATTO: atto di compravendita a rogito notaio Roberto De Leo in data 22 ottobre 2010, rep. N° 155364/28817, trascrizione del 03 novembre 2010 al Reg. Gen. N° 40366 Reg. Part. N° 27396.

ASTE GIUDIZIARIE®  
CONTRO SOGG. N° 1 [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 in regime patrimoniale di comunione dei beni con Gencarelli Maria)

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 in regime patrimoniale di comunione dei beni con Servidio Giuseppe)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

Immobile indicato nella formalità: N.C.E.U. Fg. 1019 Mappale 39 Sub. 30 – Strada della Cebrosa  
n. 150– Torino.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

13/33

Ai coniugi Servidio, l'immobile pervenne per le ragioni di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni, in forza di atto anteriore al ventennio:

**ATTO:** atto di compravendita a rogito notaio Cunsolo Arturo in data 19 giugno 1992, rep. N° 468562, trascrizione del 13 luglio 1992 al Reg. Gen. N° 21392 Reg. Part. N° 13097.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 1019 mappale 39 sub. 30 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 1019 mappale 39 Sub. 30 dal 09/11/2015**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Foglio 1019 mappale 39 Sub. 30 dal 27/05/1992**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 27/05/1992 in atti dal 27/01/1999 FRZ (n. 7165.1/1992)

- **Foglio 1019 mappale 39 - Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 05/10/1970 in atti dal 27/01/1999 RIF (n. 29790.1/1970)

COSTITUZIONE del 05/10/1970 in atti dal 30/06/1987 (n. 29.790/1970)

\*\*\*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

14/33



### 3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio condominiale a due piani f.t. a destinazione autorimesse e depositi.

Edificato a partire dal 1963, oggi l'edificio si presenta in buono stato di conservazione.

L'autorimessa è ubicata al piano terreno (1° f.t.) con accesso pedonale e carrabile comune da Strada della Cebrosa n. 150.

Lo stabile in cui è ubicata l'autorimessa in oggetto presenta struttura in ca, tamponature in laterizio con solai piani in laterocemento e copertura piana.

Il portone di accesso comune è metallico ed è automatizzato con apertura con chiave o a distanza con telecomando, l'illuminazione del corsello è tipo temporizzato.

L'autorimessa in oggetto è invece dotata di portone metallico basculante con apertura manuale.

Il pavimento è piastrellato, le pareti risultano intonacate e verniciate, è presente l'impianto elettrico.

\*\*\*

### 4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 16 ottobre 2024, giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava occupato con titolo non opponibile alla procedura dal sig. [REDACTED]. Si rimanda alle precisazioni già svolte in merito alla non opponibilità al creditore pignoratizio dell'atto di compravendita in data 28/09/23 rep. n. 77163/23017.

Si precisa che dopo consultazione presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territoriale Torino 1, prot. 2024/146300 non sussistono contratti di locazione o di comodato d'uso avente ad oggetto l'immobile pignorato in capo [REDACTED] in qualità di dante causa.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

15/33

## 5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino 1, alla data del 05 dicembre 2024, non sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti. Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 18 agosto 2023, rep. N. 17521, trascrizione del 28 settembre 2023 al Reg. Gen. N° 40017 Reg. Part. N 31091.

**CONTRO SOGG. N° 1:** [REDACTED]

S (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**A FAVORE SOGG. N° 1:** ROTO FRANK ITALIA SRL con sede in SAN DONA' DI PIAVE (VE)

CF: 04798440964 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**Immobili:** N.C.E.U.: Fg. 1019 Mappale 39 Sub. 30 – Strada della Cebrosa n. 150– Torino

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

16/33

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 262,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto.

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

\*\*\*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

17/33



## 6. SPESE CONDOMINIALI

La sottoscritta, in qualità di perito estimatore, al fine di avere informazioni sul Regolamento condominiale e sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ha provveduto ad acquisire in data 17/09/2024 dall'amministratrice pro tempore sig.ra [REDACTED] la seguente documentazione:

- riparto consuntivo gestione ordinaria 2022

- riparto consuntivo gestione ordinaria 2023

- riparto preventivo gestione ordinaria 2024

Che si allega al presente elaborato.

Relativamente alle spese condominiali riguardanti i due anni precedenti alla data della perizia risultano debiti di natura condominiale così suddivisi:

- Riparto consuntivo gestione ordinaria 2021-2022 (dal 01/01/2021 al 31/12/2022) → € 95,77
- Riparto consuntivo gestione ordinaria 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023) → € 24,58
- Preventivo gestione ordinaria 2024 (dal 01/01/2024 al 31/12/2024) → € 159,97

Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Per maggiori dettagli si rimanda ai prospetti ripartizione spese allegati alla presente.

\*\*\*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

18/33

## 7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di accesso telematico presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino, sono state rinvenute le pratiche edilizie con cui è stato edificato il complesso di cui fa parte l'unità pignorata.

| N. | Anno | Descrizione dell'Opera                          | Posizione della Pratica |         |       |       |
|----|------|-------------------------------------------------|-------------------------|---------|-------|-------|
|    |      |                                                 | I Cat.                  | II Cat. | Abit. | C. A. |
| 1  | 1963 | autorimessa pubblica                            |                         | 1653    | F     |       |
| 2  | 1968 | - 1796- variante 1653/63                        |                         | 1154 S  |       |       |
| 3  | 1968 | - ne. occulte, n n                              |                         |         | 112 S |       |
| 4  | 1991 | 2613 m.d. e frazionament°                       |                         | 441 v/  | S     |       |
| 5  | 1991 | 3362 aut. rimesse interrato                     |                         | 4966/   | S     |       |
| 6  | 1994 | 1444 voltura aut. 481/92 (81/1/4/92)            |                         | 2959/   | A     |       |
| 7  | 1994 | 3266 variante c/o                               |                         | 702/    | S     |       |
| 8  | 1997 | 474 aut. 13 Ceffe 47/85                         |                         | 11628/  | S     |       |
| 9  | 1995 | 2904 cons. opere                                |                         | 1533/   | A     |       |
| 10 | 1998 | conc. 822/96<br>trasformazione in conc. onerosa |                         | 12609/  | A     |       |

|                    |   |   |   |   |   |   |   |   |    |                    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |        |    |    |    |    |    |  |  |  |  |
|--------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|--------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--------|----|----|----|----|----|--|--|--|--|
| 1                  | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11                 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21     | 22 | 23 | 24 | 25 |    |  |  |  |  |
| Via, Piazza, Corso |   |   |   |   |   |   |   |   |    | Str. Della Cebrosa |    |    |    |    |    |    |    |    |    | N. 150 |    |    |    |    | 29 |  |  |  |  |

|      |                 |                                |        |                |
|------|-----------------|--------------------------------|--------|----------------|
| Anno | I Cat./ N. Ord. | II Cat./ Abit./ C.A./ N. Prot. | Maglia | cerca pratiche |
|      |                 |                                | 29     |                |

C.T.U. ing. Anna Andriani  
10014 CALUSO (TO) - Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

|    | Anno | Descrizione dell'Opera | Posizione della Pratica |         |       |       |
|----|------|------------------------|-------------------------|---------|-------|-------|
|    |      |                        | I Cat.                  | II Cat. | Abit. | C. A. |
| 1  | 1997 | 3428 art.13 L.47/85    |                         | 11628   | /S*   |       |
| 2  |      |                        |                         |         |       |       |
| 3  |      |                        |                         |         |       |       |
| 4  |      |                        |                         |         |       |       |
| 5  |      |                        |                         |         |       |       |
| 6  |      |                        |                         |         |       |       |
| 7  |      |                        |                         |         |       |       |
| 8  |      |                        |                         |         |       |       |
| 9  |      |                        |                         |         |       |       |
| 10 |      |                        |                         |         |       |       |
| 11 |      |                        |                         |         |       |       |
| 12 |      |                        |                         |         |       |       |
| 13 |      |                        |                         |         |       |       |
| 14 |      |                        |                         |         |       |       |
| 15 |      |                        |                         |         |       |       |
| 16 |      |                        |                         |         |       |       |
| 17 |      |                        |                         |         |       |       |
| 18 |      |                        |                         |         |       |       |
| 19 |      |                        |                         |         |       |       |
| 20 |      |                        |                         |         |       |       |
| 21 |      |                        |                         |         |       |       |
| 22 |      |                        |                         |         |       |       |
| 23 |      |                        |                         |         |       |       |
| 24 |      |                        |                         |         |       |       |
| 25 |      |                        |                         |         |       |       |

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, secondo il P.R.G., in zona Misto- M1  
Si riporta un estratto della tavola di PRG.

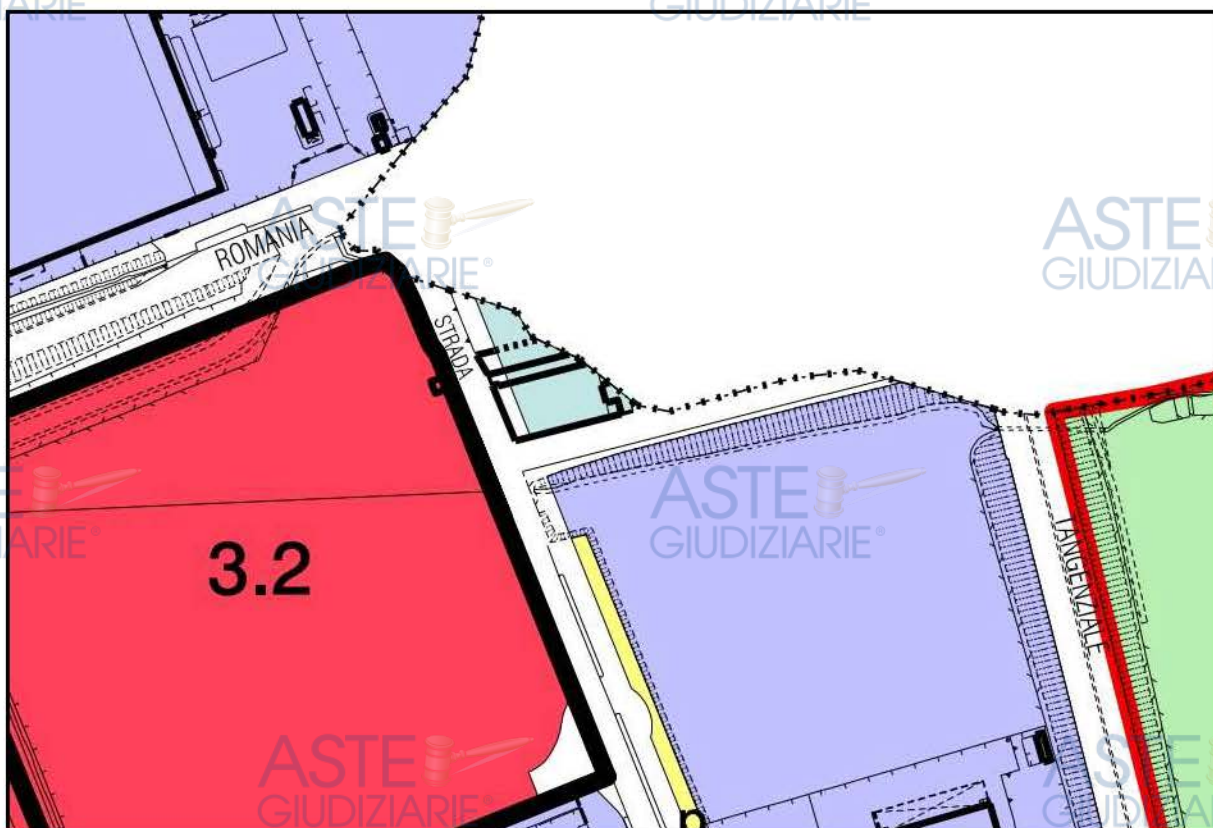
**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

20/33





*Estratto P.R.G.C. – Strada della Cebrosa n. 150*



Nel seguito si riporta uno stralcio delle N.T.A. del P.R.G. di Torino con la scheda urbanistica per l'area Misto M1.

C.T.U. ing. Anna Andriani  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

#### 4.1 Zone consolidate residenziali miste (ex art. 12)

Il PRG definisce "zone consolidate" l'insieme delle aree edificate nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Le zone consolidate residenziali miste sono individuate nelle tavole di PRG.

Nella parte piana gli indici di densità fondiaria sono pari a 2 mq/mq; 1,35 mq/mq; 1 mq/mq; 0,6 mq/mq; 0,4 mq/mq.

Nelle aree normative Re2, MiP, Di, Sp gli indici pari a 1,35 mq/mq, 1 mq/mq, 0,6 mq/mq, 0,4 mq/mq sono rispettivamente elevabili a 1,45 mq/mq, 1,10 mq/mq, 0,65 mq/mq, 0,45 mq/mq per la realizzazione della SL generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e collinari (vedi art. 13) e di quella derivante dai tessuti ad alta densità edilizia della Zona Centrale Storica (art. 7.1); in tal caso gli interventi sono subordinati a SUE o titolo abilitativo convenzionato. Fatta eccezione per l'indice di edificabilità fondiario, la relativa SL assume i parametri urbanistico-edilizi della zona normativa di atterraggio.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tavole normative.

Salvo quanto diversamente indicato nella tavola di azionamento, i fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, all'interno di aree normative, costituiscono a tutti gli effetti filo edilizio di fabbricazione obbligatorio.

Il PRG si attua ordinariamente attraverso titoli abilitativi. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e sostituzione che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione o il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse si attuano mediante permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 4 della LUR con le modalità di cui all'art. 3 delle presenti norme.

Le zone urbane consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 1444/68, di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le zone consolidate residenziali miste sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria.

## 8. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme all'elaborato grafico allegato alla pratica prot. 1997-1-11628 art. 13 legge 47/85 intestata alla società S. Federico Imm.re e che si riporta nel seguito.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

22/33



**CITTA' DI TORINO**

**PROPRIETA':** IMM.RE S.FEDERICO  
di G.MUSCIONI & C.  
S.da CEBROSA n° 150

**PROGETTO:** Conservazione di varianti  
ai sensi dell'art.13 LEGGE 47/85  
RIF. A PRAT. 91/01/4410 DEL 04/10/1991

**LA PROPRIETA':** *Mus. Sc.*

**L'AMMINISTRATORE:**

**IL PROGETTISTA:**

*Giulio P. Caffasso*  
Dott. CAFASSO Arch. P. Carlo  
Via Mentovà 17 - TORINO 10133  
Codice Fiscale: CFS PCH 44R16 L218E  
Telefono: 011/560.15.36

COPIA PER L'ARCHIVIO

**TAV. 1**

CONCESSIONE  
TAVOLA DA ALLEGARE ALLA CONCESSIONE DI  
IL DIRETTORE DEL TRIBUNALE CIV. P.P.

CONFESSIONE  
ALLEGATO ALLA CONCESSIONE DI  
DEL 15.06.99  
IL DIRETTORE SETTORE AMMINISTRATIVO D.M.



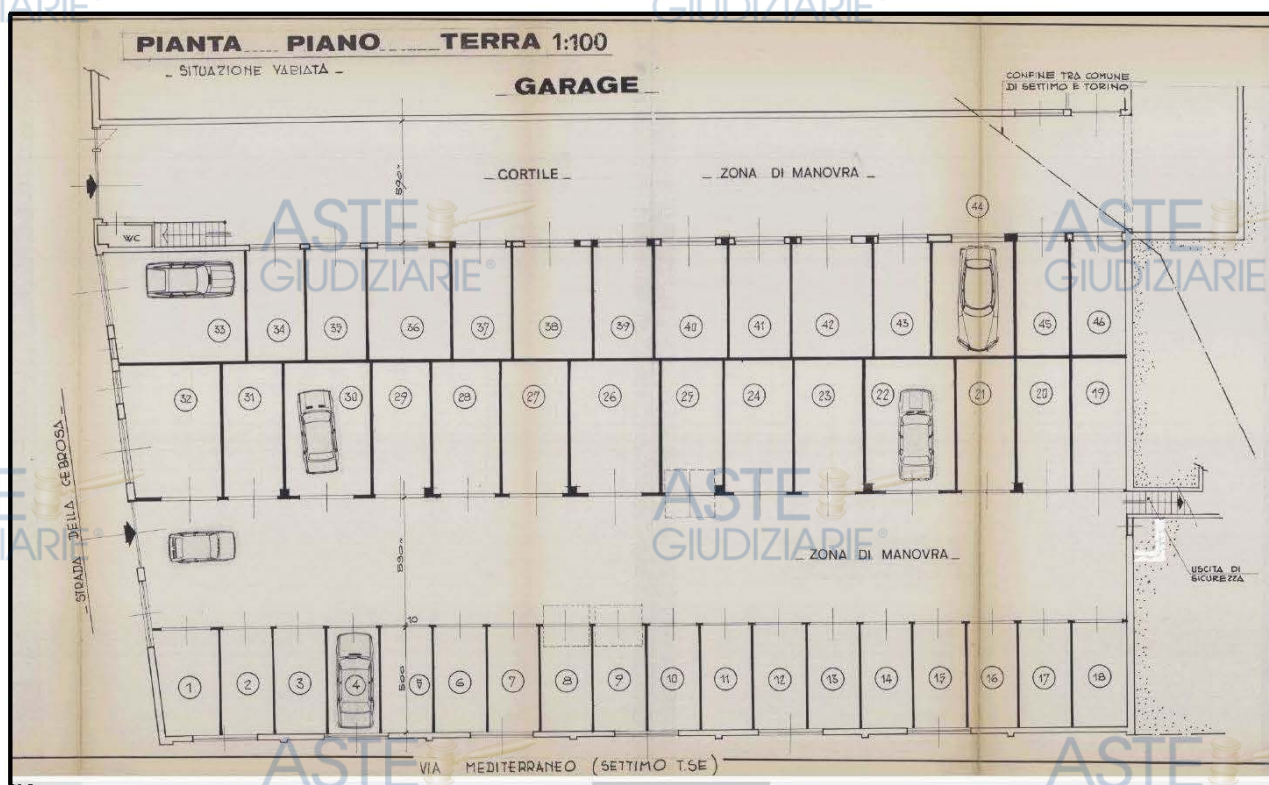
**CT.U. Ing. Anna Andriani**

10014 CALLISO (TO) - Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849 - e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

23/33



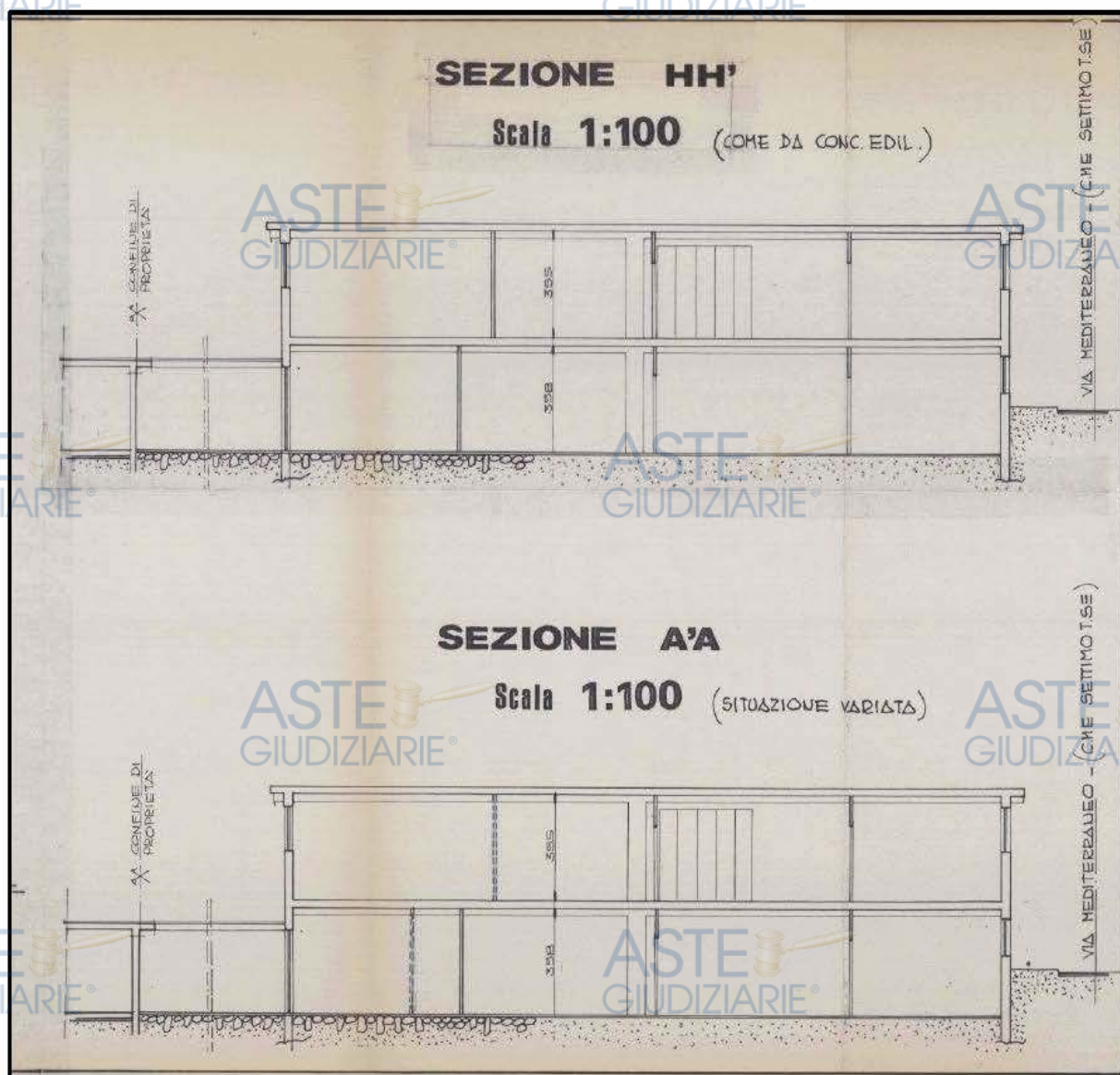


Estratto planimetria piano terra

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



*Estratto Sezione*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**  
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27  
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

La planimetria catastale dell'autorimessa risulta conforme per distribuzione degli spazi e destinazione d'uso. (si rimanda alla figura 3, planimetria catastale)

## 9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione degli immobili soggetti ad esecuzione, il sottoscritto perito ha provveduto a consultare, come riferimento generale, le tabelle dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare) ove reperibili, al Borsino Immobiliare e al confronto ai valori medi di mercato richiesti per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Per facilitare la vendita si propone la vendita nel seguente lotto:

### LOTTO UNICO

- **Autorimessa al piano terreno in edificio a destinazione autorimesse e depositi**

N.C.E.U. Foglio 1019 Mappale 39 Sub. 30 (C/6), Strada della Cebrosa n. 150- Torino

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica dell'immobile, del periodo di costruzione, delle tecniche costruttive utilizzate, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, delle finiture, delle informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere i valori meglio descritti nel seguito.

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 10750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in mq **14,00**.

Nel procedere alla stima dell'u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consona alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra l'immobile da stimare e quello di campione siano più d'una in modo che la stima fornisca sia una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

27/33

dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare Furbatto e l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a 900,00 €/mq.

Poiché il range dei valori medi al metro quadro di un immobile è la sintesi di molteplici rilevazioni sugli immobili più frequentemente compravenduti, nell'ambito di ciascuna microzona, per ricondursi ad immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi, scegliendo valori opportuni a secondo della valenza urbana.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

| CONSERVAZIONE |      | TAGLIO      |      | ETA'    |      |
|---------------|------|-------------|------|---------|------|
| Ottimo        | 1,05 | < 50 mq     | 1,02 | Nuovo   | 1,05 |
| Medio         | 1,00 | 51 – 80 mq  | 1,07 | Recente | 1,00 |
| Mediocre      | 0,95 | 81 – 100 mq | 0,96 | Usato   | 0,95 |
| Scadente      | 0,90 | > 100 mq    | 0,90 | Vecchio | 0,90 |

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO \_ Usato: 0,95
- ✓ CONSERVAZIONE \_ Media: 1
- ✓ TAGLIO IMMOBILE < 50 mq: 1,02

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,97

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

| CONCLUSIONI                       |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Valore di stima                   | 14,00 mq x 900,00 €/mq = 12.600,00 € |
| Coefficienti correttivi           | 0,97                                 |
| Stato possesso (piena proprietà)  | 100%                                 |
| Vincoli giuridici non eliminabili | 0%                                   |
| Totale valore commerciale         | € 12.222,00                          |
| Costi regolarizzazione            | 0                                    |
| Valore base d'asta (arrotondato)  | € 12.200,00                          |

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato in € **12.200,00**.

Per tutte le ragioni esplicitate dettagliatamente nei punti precedenti, la vendita si propone nel modo in cui segue:

#### LOTTO UNICO

- **Autorimessa al piano terreno in edificio a destinazione autorimesse e depositi**

N.C.E.U. Foglio 1019 Mappale 39 Sub. 30 (C/6), Strada della Cebrosa n. 150- Torino

Il trasferimento del bene pignorato non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario in quanto non si tratta di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutata.

\*\*\*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

29/33



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

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

\*\*\*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

30/33

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Foto 1 – 2 Accesso autorimesse da Strada Cebrosa – prospetto su via Mediterraneo*



*Foto 3 – 4 ingresso carraio comune alle autorimesse*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it



*Foto 5 – 6 interno autorimessa*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it





**ALLEGATI**

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune.
- ispezioni ipotecarie, visure storiche
- Planimetria catastale
- Documenti relativi alle spese condominiali
- Documentazione fotografica
- Verbali OOPP
- Titolo di provenienza
- Certificato di stato civile e anagrafico
- verifica esistenza contratti locazione

Tanto si è esposto con n° 33 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

*Caluso, 17.12.2024*

**ASTE GIUDIZIARIE**

Il CTU ing. Anna Andriani

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**C.T.U. ing. Anna Andriani**

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE**