

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Nicoletta ALOJ

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 670/2024

promossa da:

contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: geom. Pasquale MOLLICA



Studio MOLLICA di Mollica geom. Pasquale

C.F.: MLL PQL 75D01 L219C
P.JVA: 08778200017
Via V.Vela n. 45 10128 Torino
Tel.+39(0)11.517.81.68 – Fax +39(0)11.56.13.347 e-mail: info@studiogeomollica.it

INDICE

---	Premessa.....	Pag. 02
1.	1.A. - Individuazione immobili oggetto di procedura.....	Pag. 05
	1.B. - Indicazione dei dati catastali.....	Pag. 06
2.	2.A. - Provenienza dei beni.....	Pag. 06
	2.A - Cronistoria degli immobili.....	Pag. 06
	2.B. - Proprietà alla data di trascrizione pignoramento....	Pag. 08
	2.C. - Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.....	Pag. 08
3.	Descrizione dei beni pignorati.....	Pag. 08
4.	Stato di occupazione.....	Pag. 11
5.	5.A. - Diritti reali - trascrizioni e iscrizioni	Pag. 11
	5.B. - Eventuali altri vincoli, limitazioni del reg. condominio	Pag. 12
	5.C. - Diritto di proprietà, livello, uso civico ecc... sul bene	Pag. 13
6.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	Pag. 13
7.	----- Accertamento precedenti edilizi	Pag. 14
8.	8.A. - Accertamento regolarità edilizia.....	Pag. 15
	8.B. - Attestato di prestazione energetica.....	Pag. 15
9.	Valore di mercato attuale immobili pignorati.....	Pag. 15
10.	Presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020..	Pag. 18
---	Conclusioni - Schema riepilogativo.....	Pag. 18

PREMESSA

- che per la procedura in titolo venne chiamato, in data **09.10.2025** (udienza di nomina), a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E. **Dott.ssa Nicoletta ALOJ**, lo scrivente **geom. Pasquale MOLLICA** iscritto al Collegio dei Geome-

tri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Vincenzo Vela n° 45 - tel. 011.517.81.68.

- **che** la citata relazione di stima immobiliare ha per oggetto un immobile ubicato nel Comune di **TORINO in Via Val della Torre n. 62**;
- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

"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.;
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.);

Accettato l'incarico lo scrivente perito ha eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e visure, ponendosi in grado di relazionare quanto di seguito riportato. La valutazione è stata eseguita in riferimento all'attualità e sulla base del

sopralluogo eseguito in data 05.02.2026.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO 1) - "identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti"

1.A – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La presente procedura ha per oggetto nel Comune di **TORINO**, all'interno dello stabile con accesso dalla **Via Val della Torre n. 62**, la piena proprietà sul seguente immobile:

- a) **Al piano primo (2° p.f.t.): un alloggio** composto da ingresso, una camera, tinello con cucinino, bagno e ripostiglio e precisamente l'alloggio identificato con il numero "7" e colorato in azzurro nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Allice del 18.06.1959 rep. 11838/5407 registrato a Rivoli il 24.06.1959 al n. 2919 vol. 195. L'alloggio è posto alle coerenze di: vano scala, cortile comune, proprietà o venti causa, via Val della Torre e alloggio "6";
- b) **Al piano sotterraneo: un vano uso cantina**, pertinenziale all'alloggio sopra descritto e precisamente la cantina identificata con il numero "21" e colorata in azzurro nella citata planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio. La cantina è posta alle coerenze di: cortile comune, cantina "22", corridoio comune e cantina "15".

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fa parte quali indicate

nel citato regolamento condominiale (vedasi successivo paragrafo 5).

1.B - INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

L'immobile risulta individuato all'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune Censuario di **Torino**, con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 1122 n. 562 sub. 7** – via Val della Torre 62 - piano 1 - Categoria A/3 di classe 3^a, Vani 3,50 - Rendita Catastale € 551,32 (vedasi allegati n. 3 e 4, visura e planimetria catastale).

Dal raffronto tra le planimetrie / visure catastali ed i luoghi si è accertato che l'immobile pignorato è correttamente individuato ed intestato alla proprietà esecutata.

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"

2.A. - PROVENIENZA e CRONISTORIA VENTENNALE DEI BENI

L'immobile di cui sopra è pervenuto **in piena proprietà** all'esecutata **XXXX** **XXXXXX** (_____), in forza del seguente titolo:

- **Successione** in morte della sig.ra YYYY YYYYY deceduta in data 4.09.2018. Denuncia di successione depositata a Torino in data 4.12.2018 al n. 1691/9990/18 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 18.02.2019 ai n.ri 6462/4628. La denuncia è stata predisposta sulla base delle disposizioni testamentarie pubblicate con atto a rogito Notaio

Bruno Tessitore del 22.10.2018 rep. 37684/18926 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 30.10.2018 ai n.ri 43684/31019.

A sua volta la piena proprietà dell'immobile pervenne alla signora **YYYY**

YYYYY (_____) in forza dei seguenti titoli:

- La quota di proprietà pari ad 1/5 per successione in morte della sig.ra WWW WWW (_____) e deceduta in data 11.08.2006). Denuncia di successione deposita a Torino in data 12.07.2007 n. 1024/2007 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 14.09.2007 ai n.ri 53078/32933. Accettazione tacita di eredità trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 11.06.2025 ai n.ri 25517/19321;
- La quota di proprietà pari ad 2/5 dai sigg.ri XXXX XXXXXX e QQQ QQQQ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 23.10.2008 rep. 141145/59268 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 14.11.2008 ai n.ri 47877/31651;
- La quota di proprietà pari ad 2/5 dai sigg.ri KKK KKKK e HHHH HHHH in forza di atto di divisione a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 23.10.2008 rep. 141145/59268 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 14.11.2008 ai n.ri 47878/31652;

La piena proprietà dell'immobile pignorato pervenne alla signora **WWW WWW** per acquisto dal sig. 0000 0000 (costruttore dell'intero stabile) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Alice Stefano del 16.07.1959 registrato a Rivoli il 1.08.1959 al n. 215/196 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 8.08.1959 ai n.ri 22748/18904.

2.B. – PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente, nonché dall'esame dei certificati prodotti, l'immobile pignorato, alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (**18.09.2004**), era effettivamente di proprietà dell'esecutata in forza del citato titolo di provenienza indicato nel precedente paragrafo 2.A. riferito ad un trasferimento eseguito in data **04.09.2018**.

2.C – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo atto di acquisto tra vivi anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (**18.09.2004**) è l'atto di compravendita a rogito Notaio Alice Stefano del **16.07.1959** che testimonia il passaggio di proprietà dell'immobile pignorato dal sig. 0000 0000 alla sig.ra WWW WWW.

QUESITO 3) - "descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg"

L'immobile pignorato è ubicato in una zona periferica NORD del concentrico cittadino del Comune di TORINO denominata "Lucento" all'interno della Circonscrizione comunale "5".

Nella zona, caratterizzata da insediamenti residenziali, risultano insediati un buon numero di attività commerciali e di servizi pubblici che sono tutti facilmente raggiungibili stante la loro vicinanza.

Le linee di trasporto pubblico, transitanti nelle vie limitrofe a quella ove è situato l'immobile in oggetto, consentono di spostarsi con comodità nell'ambito del territorio cittadino.

POSIZIONE IMMOBILE PIGNORATO



Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili pignorati è stato costruito verso la fine degli anni '50 ed è elevato a sette p.f.t. (oltre ad un piano interrato). È stato realizzato con struttura portante in cemento armato e rivestimenti esterni in intonaco tinteggiato.

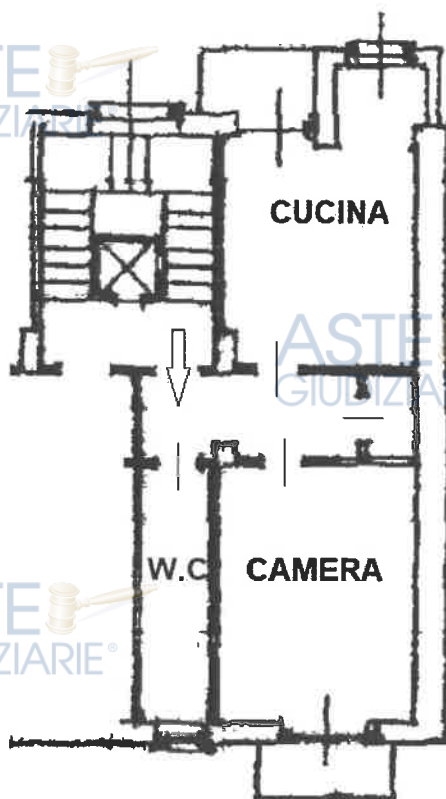
Il vano scala condominiale è pavimentato in marmo ed è dotato di impianto ascensore e citofonico.

Internamente le pavimentazioni dell'alloggio sono in linoleum simil legno (pavimentazione sovrapposta all'originale in graniglia) ad eccezione del bagno e delle cucine (oggetto di ristrutturazione) pavimentati in ceramica.

I serramenti esterni, di recente fattura, sono in pvc dotati di vetro camera e tapparelle in legno. L'immobile è dotato di porta d'ingresso del tipo blindato.

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico: apparentemente funzionante (non si è potuto peraltro verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia di sicurezza).
- Impianto idro-sanitario: nel bagno risultano installati una vasca da bagno, un lavabo, un bidet ed un w.c..
- Impianto di riscaldamento centralizzato a gas con elementi radianti in ghisa.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Il tutto in discrete condizioni di manutenzione così come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

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

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo forzoso eseguito in data 5.02.2026 si è accertato che gli immobili non sono occupati così come meglio indicato nella relazione del Custode nominato del 9.02.2026.

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"

5.A – FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (p.to 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle verifiche eseguite dallo scrivente, sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) **Trascrizione n. 37094/28968 del 18.09.2024:** nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso Ufficiale Giudiziario di Torino in data

01.08.2024 n. 19119/2024 a favore del \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$ e contro la società
XXXX XXXXXX.

Detta nota colpisce la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua cancellazione a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, € 200,00 per l'imposta ipotecaria ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

5.B. – EVENTUALI ALTRE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (p.to 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura (relazione notarile) nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente non si sono accertati altri vincoli od oneri, oltre alle formalità - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - indicati nel precedente paragrafo 5.A, che possano pregiudicare la trasferibilità del bene.

Si richiamano altresì le disposizioni indicate nel **regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Alice del 18.06.1959 rep. 11838/5407 registrato a Rivoli il 24.06.1959 al n. 2919 vol. 195 (vedasi allegato n. 5). Dal predetto regolamento, che qui si intende integralmente richiamato, si richiama in particolar modo l'art. 2 "...i piani superiori dello stabile sono adibiti esclusivamente ad alloggi per abitazione civile ed uffici privati, quelli del piano terreno

anche a negozi e magazzini”

All'immobile pignorato spettano, millesimi 36 quale quota di partecipazione alle spese generali comuni e millesimi 11 quale quota di partecipazione alle spese ascensore.

5.C – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (p.to 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente tramite la consultazione di atti e documenti pubblici, non si è rilevata la presenza di alcun censo, livello o uso civico gravante sulle unità immobiliari pignorate.

Il diritto sul bene del debitore corrisponde alla piena proprietà così come chiaramente indicato nell'atto di provenienza più volte citato.

QUESITO 6) - “verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.”

In ottemperanza a quanto previsto al punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente ha provveduto ad inviare richiesta scritta all'amministratore del condominio chiedendo notizie 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 e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Con comunicazione mail del 10.12.2025 l'amministratore informava lo scrivente che l'importo annuo delle spese condominiali relative al bene pignorato ammontano a circa € 1.659,10 (rif. Gestione preventiva ordinaria 2025). Alla data della comunicazione il debito condominiale accumulato è risultato pari ad € 7.421,57. Per il recupero di tale somma (oltre interessi e spese legali maturate) il Condominio ha instaurato la presente procedura esecutiva.

Nella comunicazione di cui sopra l'amministratore non ha comunicato alcuna spesa straordinaria deliberata.

QUESITO 7) - "indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso"

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è stato edificato sulla base della Licenza Edilizia n. 1209 del 24.09.1957 (protocollo n. 1957/01/10675 - vedasi copia stralcio allegato n. 6).

Per il fabbricato è stata rilasciata Licenza di Abitabilità in data 29.11.1960 n. 387 (protocollo 1960 n. 79 - vedasi allegato n. 7).

Dopo tale data non è stata reperita alcuna altra pratica edilizia che autorizzasse l'esecuzione di ulteriori interventi nell'immobile pignorato.

QUESITO 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"

8.A – ACCERTAMENTO REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti dell'archivio comunale si è potuto accertare che l'immobile è sostanzialmente conforme ai disegni depositati ad eccezione di una diversa distribuzione dei vani del piano cantinato.

Per la regolarizzazione di tale difformità dovrà essere predisposta una CILA in sanatoria che prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa pari ad € **1.000,00** oltre alle spese professionali tecniche per la redazione di pratica edilizia quantificabile in non meno di € **800,00** (IVA e Cassa di Previdenza compresi oltre alla sanzione di € 1.000,00).

8.B. – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite nel database del sistema informativo del SIPEE Regione Piemonte (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), si è accertato che l'alloggio non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (siglabile A.P.E) in corso di validità.

E' stato reperito un APE con numero progressivo 2015 100629 0108 scaduto in data 14.04.2025.

QUESITO 9) - "determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c":

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche

condotte sul mercato ed, in parte, sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari (quotazioni F.I.A.I.P. – Federazione italiana agenti immobiliari professionali, quotazioni O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare ecc...) che sintetizzano l’andamento del mercato immobiliare dell’intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettificata in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l’attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
 - Al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, alla distribuzione planimetrica, all’esposizione, al grado qualitativo delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche;
 - All’altezza di piano.

Alla luce di quanto argomentato ed esperite le analisi del caso all’immobile oggetto della presente relazione di stima, sulla base delle **superfici commerciali lorde** (desunte graficamente e così come comunemente intese nell’ambito della Città di Torino – D.P.R. n. 138/98 – Allegato C), si attribuiscono i seguenti **valori:**

Descrizione	Superficie		Coeff.	€/mq	Valore stimato (€)
- Abitazione P.1	56 mq	X	1,00	1.000,00	56.000,00

- Balconi	4 mq	X	0,30	1.000,00	1.200,00
- Cantina	6 mq	X	0,25	1.000,00	1.500,00
Valore stimato					58.700,00

In ottemperanza a quanto previsto al comma 2 dell'art. 568 del codice di procedura di stima, al valore sopra indicato si sono applicati i seguenti ed ulteriori coefficienti correttivi **in assenza della garanzia per vizi del bene venduto**:

Descrizione	Coef.	Importo correttivo (€)
- Oneri di regolarizzazione urbanistica		- 1.800,00
- Oneri di regolarizzazione catastale		- 0,00
- Stato d'uso e di manutenzione	----	non applicato
- Stato di possesso	----	non applicato
- Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	----	non applicato
- Spese condominiali insolute - ultime due annualità	----	- 3.318,20
Totale valore coefficienti correttivi		- € 5.118,20

VALORE DI MERCATO = Valore stimato - coefficienti correttivi = € 58.700,00 - € 5.118,20 = € 53.581,80

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato arrotondato pari ad € 53.500,00

La valutazione formulata è espressa a corpo con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

QUESITO 10) - "Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 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.)

Per l'immobile pignorato non sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio) che prevede la nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONCLUSIONI

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

R.G.E. n. 670/2024	G.E.: Dott.ssa Nicoletta ALOJ
<i>Diritto reale e quota pignorata:</i>	PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000
<i>Indirizzo:</i>	Comune di Torino Via Val della Torre n. 62
<i>Identificativo Catasto Fabbricati:</i>	• Foglio 1122 n. 562 sub. 7
<i>Formalità da cancellare:</i>	
<i>ISCRIZIONI</i>	-----
-----	-----
<i>TRASCRIZIONI</i>	• Trascrizione n. 37094/28968 del 18.09.2024
<i>Stato di occupazione:</i>	non occupato
<i>Valore dell'immobile:</i>	• Valore commerciale: € 53.500,00

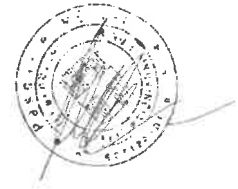
Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente assolto al gradito incarico ricevuto.

Come disposto dal G.E. si è provveduto a trasmettere copia della presente relazione al creditore procedente, ai soggetti intervenuti ed al debitore (vedasi allegato n. 8).

Torino, lì 22 marzo 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il C.T.U.

Geom. Pasquale MOLLICA



Allegati:

- 1) Perizia per pubblicità immobiliare (priva di nominativi delle parti);
- 2) Fotografie illustrative (n. 33 riprese);
- 3) Visura Catastale alloggio;
- 4) Planimetria Catastale alloggio;
- 5) Copia Regolamento di condominio;
- 6) Copia stralcio Licenza Edilizia di costruzione;
- 7) Copia stralcio Licenza di Abitabilità;
- 8) Prova dell'avvenuta trasmissione della relazione alle parti.