



TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 700/2023

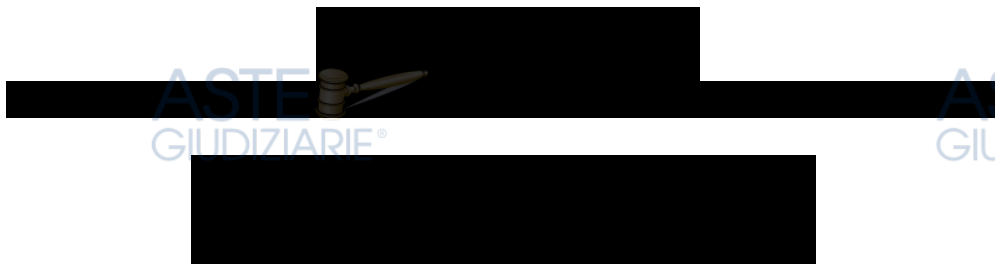
Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

Dott.ssa Simona Gambacorta

Creditore Procedente
CONDOMINIO VIA FORLI' 136/138 - VIA GORRESIO 11
con sede in Torino CF: 96582980015

Debitori



C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

1/31

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 24 ottobre 2023	N. ri 19234
---------------------------------------	-----------------------------	----------------

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/2 per ciascun esecutato
DESTINAZIONE	Appartamento sito al piano quarto (5° f.t.) in edificio condominiale, composto di ingresso, tinello con cucinino, ripostiglio, bagno, camera, due balconi e cantina accessoria sita al piano interrato. Via Gorresio Gaspare n. 11 - 10149 Torino
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 1110 Mappale 349 Sub. 48 (A/3)

VALORE DI MERCATO	€ 52.380,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 52.400,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: Corrisponde
Comproprietari non esegutati: 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: Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione: Occupato dall'esecutato [REDACTED]

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

0. Premessa	6
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	7
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'	11
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO	14
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI	14
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.	15
6. SPESE CONDOMINIALI.....	16
7. PRATICHE EDILIZIE	18
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	20
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	22
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);.....	26

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

Il sottoscritto ing. Barbero Fabio con studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, nominato 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 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;*

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

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, il sottoscritto ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



0. Premessa

Lo scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa 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 a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato avv. Cardello Angela.

In data 13/03/2025, giorno fissato per il sopralluogo, nessuno compariva in nome e per conto delle debitorici.

In data 09 aprile u.s., previa autorizzazione all'accesso forzoso, il CTU provvedeva ad eseguire sopralluogo presso l'unità pignorata.

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo occupato dalla sig. [REDACTED] la quale acconsentiva l'accesso volontario e senza resistenza, al fine di poter effettuare il sopralluogo.

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.



C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Torino in Circoscrizione V quartiere Lucento e fa parte di un complesso condominiale con accesso da via Gorresio n. 11; è costituito da un appartamento sito al piano quarto (5° f.t.), abitazione in categoria catastale A/3 di consistenza 3,5 vani, ed è identificato catastalmente come segue:

N.C.E.U. Fg. 1110, Mapp. 349, Sub. 48 (A/3) di superficie catastale 60 mq, Via Gorresio n. 11

Piano 4-S1 - Torino

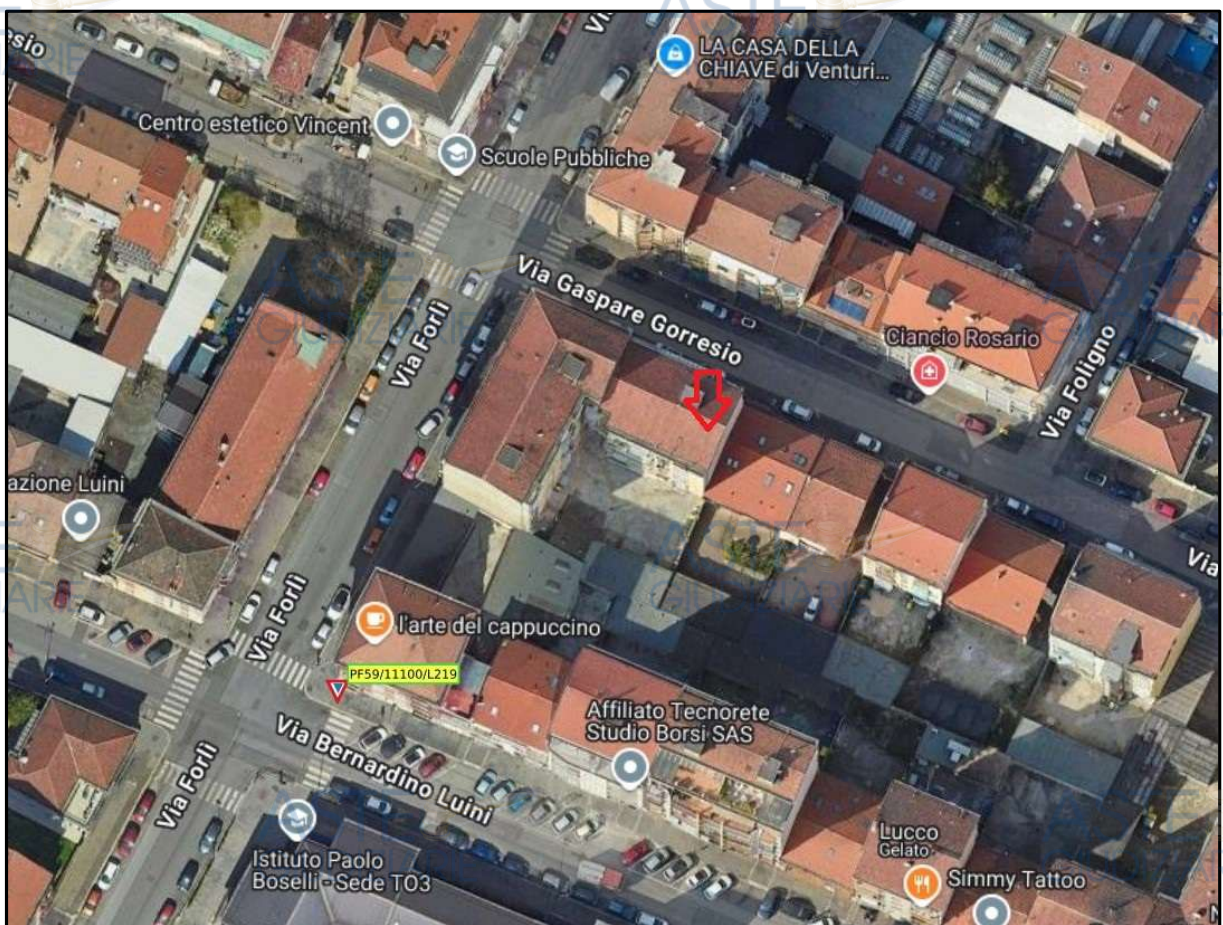


Fig. 1 - Complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato

Via Gorresio n. 11 – Torino (TO) – (fonte google maps)

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

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



Fig. 2 – Comune di Torino

Estratto di mappa del complesso di cui fa parte l'immobile pignorato

N.C.T. Fg. 1110 Mapp. 349

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- o Al Catasto Urbano:

Foglio 1110, Mappale 349, Sub. 48 (A/3), Via Gorresio n. 11, P4-S1 - Torino

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
1110	349	48	A/3	3	3,5 vani	60 mq	€ 551,32

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- Alloggio al piano quarto (5° f.t.) in categoria catastale A/3 in edificio condominiale con accesso dalla scala condominiale composto da: ingresso, tinello con cucinino, ripostiglio, bagno, camera, due balconi e cantina accessoria sita al piano interrato.

Coerenze alloggio: a ovest scala condominiale e altra unità immobiliare, a sud aria su corte condominiale, a est aria su mappale 353, a nord aria su via Gorresio.

La cantina di pertinenza, ubicata al piano sotterraneo, presenta le seguenti coerenze: a ovest altra unità, a nord corridoio condominiale, a est altra unità immobiliare, a sud terrapieno cortile condominiale.

L'alloggio e la cantina sono rispettivamente distinti con il numero "46" e "42" nelle piante dei rispettivi piani delle planimetrie allegate al regolamento di condominio a rogito notaio Re del 4 settembre 1957.

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 riporta nel seguito la planimetria catastale, non conforme rispetto allo stato di fatto e al progetto originale e di cui si tratterà nel seguito:

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

9/31

Data presentazione: 24/04/1959 - Data: 27/02/2025 - n. T433340 - Richiedente: GMRGRLS3D03E379F

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

6. NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1948, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Torino Via Gorresio 41
Ditta Romagnolo Alberto nato a Torino il 28-1-1924
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Torino

u662
MOT. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 20

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 4 APR 1959
5537

Compilata dall' Ing. Carbone Urbano
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Torino
DATA 3-1959
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/04/1959 - Data: 27/02/2025 - n. T433340 - Richiedente: GMRGRLS3D03E379F
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

1959 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2025 - Comune di TORINO (L.219) - < Foglio 1110 - Particella 349 - Subaltemo 48 >
VIA GORRESIO GASPARRE n. 11 Piano 4

Fig. 3 – estratto planimetria catastale Appartamento e Cantine P. 4-S1

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

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

Il pignoramento dell'immobile censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Torino, identificativi:

- Foglio 1110, Mappale 349, Sub. 48 (A/3) – Via Gorresio n. 11

risulta trascritto in data 24 ottobre 2023 presso la Conservatoria Torino 1;

dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, l'immobile a quella data era:

- in piena proprietà (*) per la ragione di 1/2 ciascuna delle sig.re

- [REDACTED]
- [REDACTED]

(*) Si riporta quanto contenuto nella sentenza n. 6457/2024 pubblicata il 19/12/2024 con la quale si *“accerta che [REDACTED] sono eredi tanto della madre, [REDACTED] deceduta in Pianezza l'11.3.2012, quanto del padre, [REDACTED] deceduto in Torino il 19.3.2017; accerta che [REDACTED] sono proprietarie dell'immobile in Torino, via Gaspare Gorresio n. 11 censito al foglio 1110 part. 349 sub 48 per le quote di 1/2 ciascuna”*.
Risulta ritualmente trascritta presso la competente conservatoria di Torino 1 l'accettazione tacita dell'eredità sia della signor [REDACTED] (ai nn 2743/2139 del 23.01.2025) sia del signor [REDACTED] (ai nn. 2744/2140 in data 23.01.2025).

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Relativamente alla cronistoria dell'immobile pignorato, si riassumono i dati nel modo in cui segue:

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne alle sig.re [REDACTED] in parte per la quota di 1/6 ciascuno

in forza di:

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertyni, 27

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

11/31

- 1) atto per causa di morte- certificato di denunciata successione in data 13/06/2013, rep. n. 1900/9990/13 (data di morte 11/03/2012), trascrizione del 08/08/2013 al reg. gen. N. 29509, reg. part. N. 20878 contro [REDACTED] nata a Torino il 15 luglio 1935 CF [REDACTED] [REDACTED] (Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2), a favore dei sig.r [REDACTED] nata a Torino il 15/08/1966 CF [REDACTED] (Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/6) [REDACTED] nato a Torino il 02/03/1972 CF: [REDACTED] (Per il diritto di Proprietà per la quota di 1/6) [REDACTED] nato a Catania (CT) il 05 febbraio 1934 [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/6)

Immobile indicato nella formalità:

Immobile: N.C.E.U. Fg. 55 Mappale 758 Sub. 12 – Via Gorresio Gaspare n. 11 – Torino

Risulta ritualmente trascritta presso la competente conservatoria di Torino 1 l'accettazione tacita dell'eredità sia della signora [REDACTED] (ai nn 2743/2139 del 23.01.2025)

- 2) Per la rimanente quota, come stabilito con sentenza n. 6457/2024 pubblicata il 19/12/202 si *"accerta che [REDACTED] sono eredi tanto della madre [REDACTED] deceduta in Pianezza l'11.3.2012, quanto del padre, [REDACTED] deceduto in Torino il 19.3.2017; accerta che [REDACTED] sono proprietarie dell'immobile in Torino, via Gaspare Gorresio n. 11 censito al foglio 1110 part. 349 sub 48 per le quote di 1/2 ciascuna"*.

Si precisa che tale sentenza, alla data del 09 maggio u.s. non risulta trascritta presso la competente Conservatoria di Torino I.

Risulta ritualmente trascritta presso la competente conservatoria di Torino 1 l'accettazione tacita dell'eredità del signor [REDACTED] per la quota di 4/6 (ai nn. 2744/2140 in data 23.01.2025) a favore delle sig.r [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 2/6 ciascuno.

Immobile indicato nella formalità:

Immobile: N.C.E.U. Fg. 1110 Mappale 349 Sub. 48 – Via Gorresio Gaspare n. 11 – Torino

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

12/31

L'immobile pervenne ai coniugi [REDACTED] con atto anteriore al ventennio; compravendita a rogito Antoniotti Paolo del 01/07/1985 Repertorio n. 36948, trascrizione del 15/07/1985 al reg. gen. N. 16225, reg. part. N. 12433.

Si precisa che all'attualità vi è mancata corrispondenza dell'intestazione catastale.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 1110 Mappale 349 Sub. 48 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- Foglio 1110 Mappale 349 Sub. 48 dal 09/11/2015

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

- Foglio 1110 Mappale 349 Sub. 48 dal 04/02/2014

Dati derivanti da: Variazione del 04/02/2014 Pratica n. TO0040074 in atti dal 04/02/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 33997.1/2014)

Annotazioni di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 55 pla 758 sub 12 per allineamento mappe

Riserve 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

- Foglio 55 Mappale 758 Sub. 12 dal 16/07/2013

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/03/2012 Pratica n. TO0261089 in atti dal 16/07/2013 SUCCESSIONE PER LEGGE DI: DEGANELLO SANTA (n. 39122.1/2013)

- Foglio 55 Mappale 758 Sub. 12 dal 01/01/1992

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Foglio 55 Mappale 758 Sub. 12 dall'impianto meccanografico

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

13/31

3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel comune di Torino, in Via Gorresio n. 11, all'interno di un complesso condominiale dotato di accesso carraio e pedonale. L'edificio si trova nella Circoscrizione V, nel quartiere Lucento.

Il fabbricato condominiale, realizzato tra il 1957 e il 1960, è costruito con struttura portante in calcestruzzo armato e presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca: tamponature in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate con manto in tegole. L'edificio è servito da ascensore, accessibile dal piano rialzato e attivo su tutti i piani, escluso quello interrato.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in condizioni mediocri in quanto risalenti all'epoca di costruzione. I pavimenti sono in parte in ceramica, in parte in marmette di cemento; le pareti interne intonacate a finitura liscia e tinteggiate, i serramenti sono in legno vetro singolo originali dell'epoca di costruzione ad eccezione di quello del cucinino che risulta sostituito in epoca più recente.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato allacciato alla rete di teleriscaldamento. L'erogazione avviene tramite radiatori in ghisa, dotati di valvole termostatiche e ripartitori di calore. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da caldaia istantanea a gas metano presumibilmente non funzionante in quanto parzialmente smontata.

4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 09 aprile u.s., giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava occupato dalla sig. ra [REDACTED]. Da verifiche eseguite presso l'Agenzia Territoriale di Torino I, non risultano contratti di locazione/comodati in corso di validità.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Uberrini, 27

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

14/31

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

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino I, alla data del 09/05/2025, 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 di Torino I, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 23 settembre 2023 rep. N. 19234, trascrizione del 24 ottobre 2023 al Reg. Gen. N° 44077 Reg. Part. N° 34241.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED] nata a Torino il 02/03/1972

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6)

CONTRO SOGG. N° 2: [REDACTED] nata a Torino il 15/08/1966

[REDACTED] E (Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/6)

A FAVORE SOGG. N° 1: CONDOMINIO VIA FORLI' 136/138 - VIA GORRESIO 11 con sede in Torino C.F. 96582980015 (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 2/6)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 1110 Mappale 349 Sub. 48 – Via Gorresio n. 11 – Torino

Si precisa che il creditore procedente, preso atto dell'accertamento contenuto nella sentenza n. 6457/2024 pubblicata il 19/12/2024 con la quale si accertava che le esecutate fossero proprietarie per la quota di ½ ciascuno dell'immobile pignorato, chiedeva disporsi la vendita per l'intero del bene.

Non risulta alla data del 09 maggio u.s., variazione nella nota di trascrizione sopra riportata per l'intera quota pignorata.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertaini, 27

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

15/31

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.

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 294,00 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 con un minimo di € 200,00.

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.

6. SPESE CONDOMINIALI

Il sottoscritto, 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 10 marzo u.s. dall'amministratore pro tempore sig.ra Valentina Cacciola la documentazione messa a disposizione e che si riporta nel seguito:

- *Consuntivo gestione ordinaria 2023*
- *Consuntivo gestione ordinaria 2024*
- *Preventivo gestione ordinaria 2025*

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

16/31

- Consuntivo 2022_2023 riscaldamento

- Consuntivo 2023_2024 Riscaldamento

- Preventivo 2024_2025 riscaldamento

- Consuntivo gestione acqua 2024

- Preventivo gestione acqua 2025

- Consuntivo lavoro rifacimento guaina

Che si allega al presente elaborato.

Relativamente alle spese condominiali riguardanti i due anni precedenti alla data della perizia risultano debiti di natura condominiale a carico dell'esecutato relativamente all'immobile pignorato così ripartiti:

- Gestione ordinaria consuntivo 2023 (dal 01/01/2023 al 31/12/2023) → 707,75 €
- Gestione ordinaria consuntivo 2024 (dal 01/01/2024 al 31/12/2024) → 629,52 €
- Gestione ordinaria preventivo 2025 (dal 01/01/2025 al 31/12/2025) → 655,62 €
- Riscaldamento consuntivo 2022/2023 (dal 01/10/2022 al 30/09/2023) → 2.155,31€ di cui 1.086,33 € per movimenti personali
- Riscaldamento consuntivo 2023/2024 (dal 01/10/2023 al 30/09/2024) → 3.653,42 € di cui 2.868,20 per € movimenti personali
- Riscaldamento preventivo 2024/2025 (dal 01/10/2024 al 30/09/2025) → 1.070,62 €
- Gestione acqua consuntivo 2024 (dal 01/01/2024 al 31/12/2024) → 263,48 €
- Gestione acqua preventivo 2025 (dal 01/01/2025 al 31/12/2025) → 263,54 €
- consuntivo lavori straordinari per "lavori straordinari rifacimento Guaina" (dal 01/01/2024 al 31/12/2024) → € 643,12 €

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. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

17/31

7. PRATICHE EDILIZIE

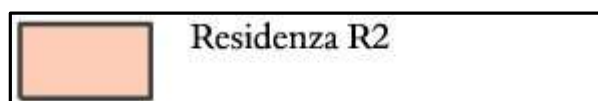
A seguito di accesso telematico presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Licenza edilizia prot. 1957 1 21011 del 14/09/1957 provvedimento nr. 62 rilasciata a soc. Belgirate di Aichino per realizzazione "casa 6 p.f.t. e b.f."
- Licenza prot. 1982 2 30009 del 29/11/1982 "licenza abitazione 1011/57"

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.



Fig. 4 - Estratto P.R.G.C. – Via Gorresio n. 11 – Torino



Legenda

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

Urbanisticamente l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in Zone consolidate residenziali miste R2

Si riporta nel seguito un estratto del PRGC:

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.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

19/31

L'immobile pignorato, in base a quanto è stato possibile reperire, risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale relativamente all'unità abitativa e alla cantina.

Di seguito si riporta un estratto degli elaborati grafici:

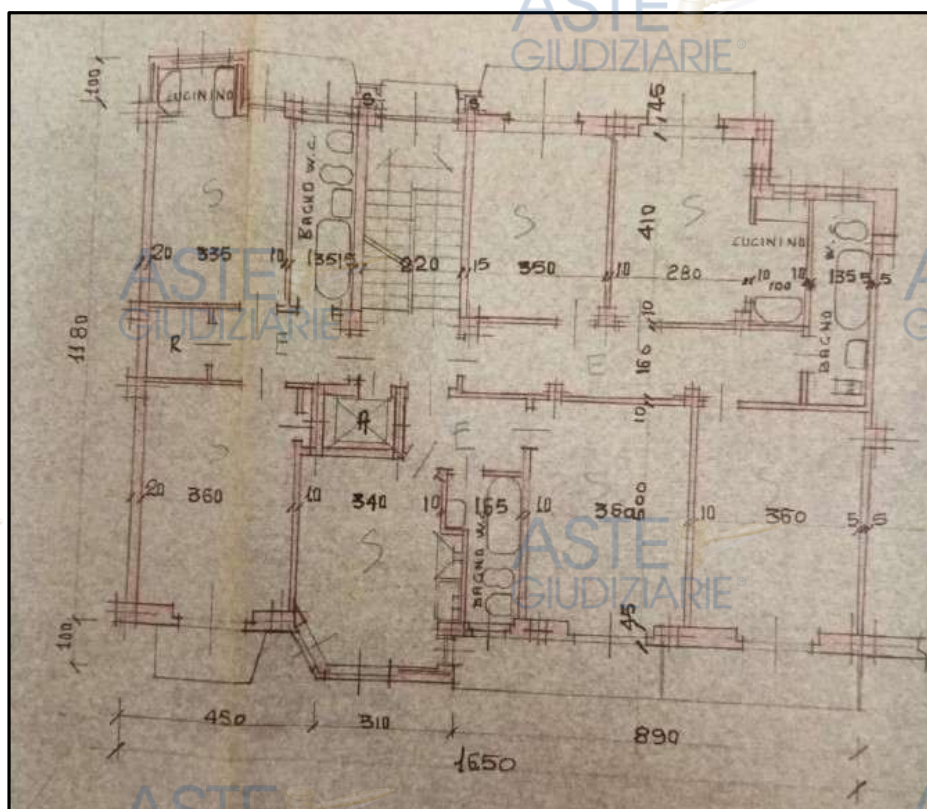


Fig. 5 - Estratto planimetria piano progetto Licenza edilizia prot. n. prot. 1957/121011

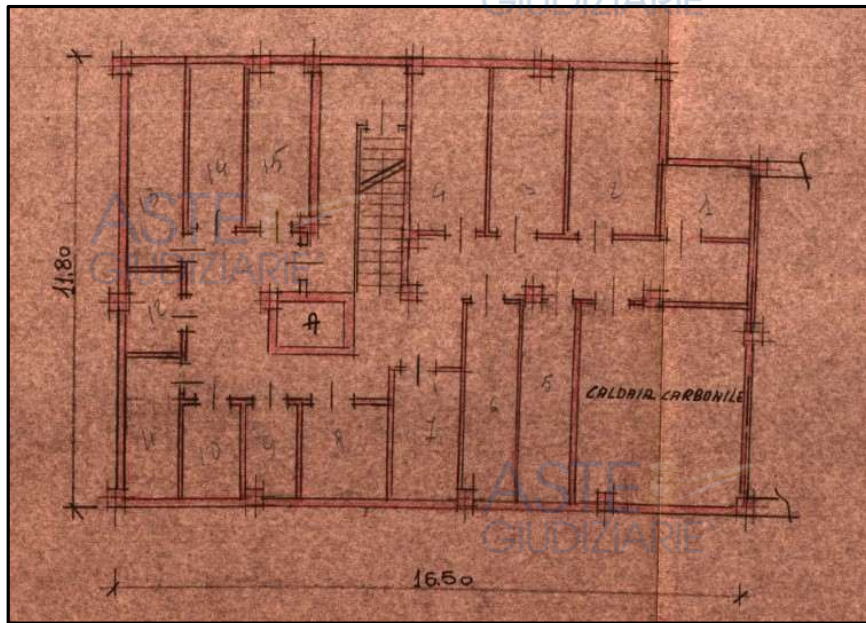


Fig. 6 - Estratto planimetria piano progetto cantine Licenza edilizia prot. n. prot. 1957 I 21011

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

21/31

9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione dell'immobile oggetto di 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.

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

Appartamento sito al piano quarto (5° f.t.) in edificio condominiale, composto di ingresso, tinello con cucinino, ripostiglio, bagno, camera, due balconi e cantina accessoria sita al piano interrato
N.C.E.U. Foglio 1110 Mappale 349 Sub. 48 (A/3), P 4-S1-Via Gorresio n. 11 - 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.

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;
- 10% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

- 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 60,00 mq.

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 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 seconda della valenza urbana.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertyni, 27

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

23/31

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

ETA' DELL'EDIFICIO		PIANO (edificio senza ascensore)	
Nuovo	1,05	Piano terreno e rialzato	0,97
Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

CONSERVAZIONE		TAGLIO IMMOBILE	
Ottimo	1,05	< 50 mq	1,02
Medio	1,00	51 – 80 mq	1,07
Mediocre	0,95	81 – 100 mq	0,96
Scadente	0,90	> 100 mq	0,90

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO _ usato: 0,95
- ✓ CONSERVAZIONE _ mediocre: 0,95
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ 51 – 80 mq: 1,07

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,97

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

CONCLUSIONI	
Valore di stima	60,00 mq x 900 €/mq = 54.000,00 €
Coefficienti correttivi	0,97
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore commerciale	€ 52.380,00
Costi regolarizzazione	-
Valore base d'asta (arrotondato)	€ 52.400,00

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato in € 52.400,00

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

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano quarto (5° f.t.) in edificio condominiale, composto di ingresso, tinello con cucinino, ripostiglio, bagno, camera, due balconi e cantina accessoria sita al piano interrato.

N.C.E.U. Foglio 1110 Mappale 349 Sub. 48 (A/3), Via Gorresio n. 11 - 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 dalle esegutate.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

25/31

**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. Fabio Barbero

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

26/31

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – 2 Stabile lato via Gorresio e prospetto interno cortile condominiale

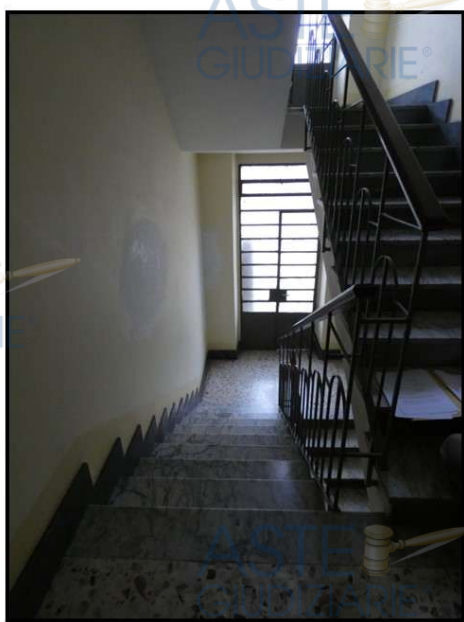


Foto 3 – 4 scala condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

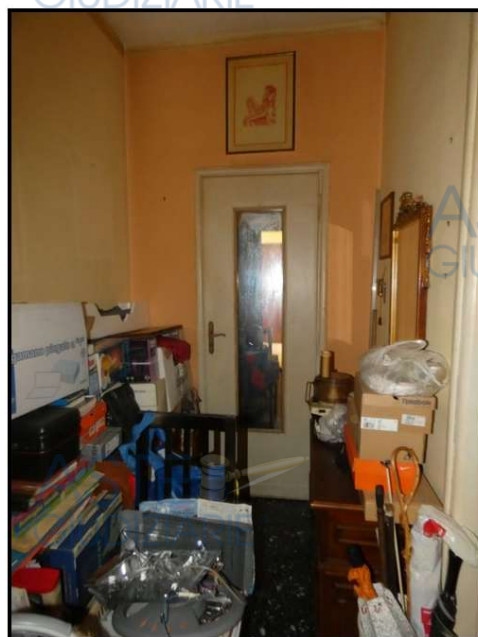


Foto 5 – 6 ingresso- disimpegno alloggio



Foto 7 – 8 tinello

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertyni, 27

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

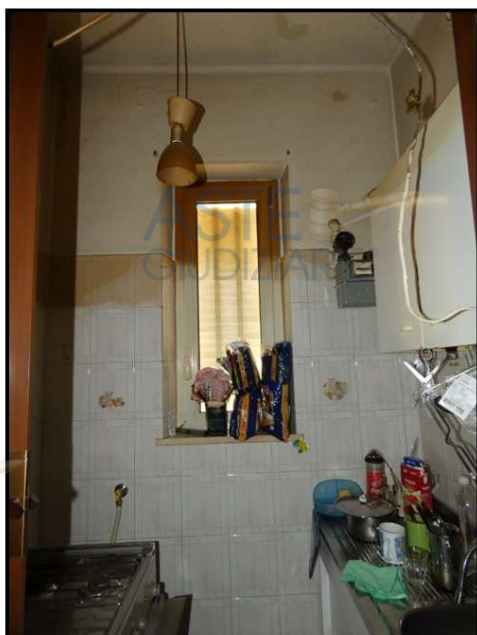


Foto 9 – 10 Cucinino

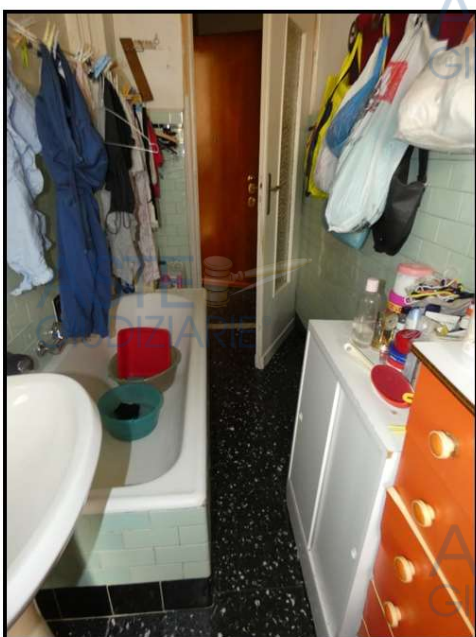


Foto 11 – 12 bagno

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



Foto 13 – 14 camera



Foto 15 – 16 Cantina accessoria sita al piano interrato

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



ALLEGATI

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune
- ispezioni ipotecarie, visure storiche
- Planimetrie catastali
- Documenti relativi alle spese condominiali
- Documentazione fotografica
- Verbali OOPP
- Titolo di provenienza
- Certificato di residenza anagrafico e stato civile

Tanto si è esposto con n° 31 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Caluso, 09.05.2025



Il CTU

ing. Fabio Barbero



C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

