

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

Procedimento di E.I. N. **850 / 2025** di R.G.

Promosso da: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA.**

Rappresentata e difesa dallo Studio Legale GRANERIS.

Contro: **BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB.**

RELAZIONE ESTIMATIVA.

In data 19.01.2026, il sottoscritto arch. Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato nel procedimento in epigrafe ed in data 03.02.2026 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito mediante deposito telematico.

L'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'Esperto Estimatore il 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 Pesì di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.
- 6) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.
- 7) Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.
- 8) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.
- 9) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.
- 10) Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).".

L'Ill.mo G.E. assegnava all'Esperto quale termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ovvero il 21.05.2026, ore 09.10, aula 65. Udienza in seguito posticipata al 09.07.2026, ore 10.30, sempre in aula 65, a seguito di domanda di proroga depositata dal CTU.

L'Esperto sceglieva infine di non utilizzare il modello Tribù Office 6 per la stesura della relazione estimativa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente, nei giorni successivi al giuramento, al fine di acquisire tutta la documentazione e i dati necessari per rispondere compiutamente ai Quesiti posti, svolgeva accertamenti presso gli uffici di seguito elencati.

A) L'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati.

B) La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2.

C) Lo studio del Notaio Chiara ZICHICHI di Brescia.

D) Il Commissariato per la Liquidazione Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta. Ed

E) L'Archivio Edilizio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Carignano (Torino).

Nei giorni successivi al ricevimento dell'incarico lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal Custode Giudiziario nominato con il quale si concordava di svolgere il sopralluogo in data 25.02.2026, a partire dalle ore 9.30.

In tale occasione, l'Esperto, alla presenza della parte esecutata e del funzionario dell'I.V.G., svolgeva pertanto tutti i necessari rilievi metrici, fotografici e tecnici in genere esterni ed interni al compendio pignorato sito nel Comune di Carignano (To), alla Piazza Carlo Alberto n. 62.

Si riporta di seguito quanto riferito dal Custode sul sopra descritto accesso nella breve relazione di custodia agli atti datata 04.03.2026: "... Omissis ... In tale data si è svolto l'accesso ai cespiti pignorati alla presenza della parte esecutata, in persona del legale rappresentante Sig. BBBBBBBBBBBBBBBB, del Funzionario I.V.G. e del CTU nominato; all'esito dell'accesso gli uffici pignorati sono risultati nella disponibilità della parte debitrice che li utilizza per l'archivio della documentazione della stessa società. ... Omissis ...".

Seguivano approfondite indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per immobili che si possono ritenere simili, fatte tutte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

Pertanto, sulla scorta delle attività sopraccitate, ed in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'III.mo G.E., redige la seguente relazione.

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.

TRATTAZIONE DEL MANDATO.

Al fine di procedere allo svolgimento del mandato, si sono raccolti ed ordinati i documenti di cui in allegato (a cui si rimanda per le eventuali precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i Quesiti posti e più precisamente:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 25.02.2026.

2. Piante **INDICATIVE** delle unità immobiliari urbane pignorate in scala 1:100.

3. Visure storiche ed ultime schede agli atti delle UU.II.UU.: Foglio 29, Particella 82, Subalterno 7 e Foglio 29, Particelle 82 / 240 (graffate), Subalterni 8 / 4 (graffati).

4. Copia atto di c/v a rogito Notaio Chiara Zichichi del 19.04.2010, rep. 94092 / 16205.

Quesito 1 -----

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

Nel Comune di Carignano (Torino), Piazza Carlo Alberto n. 62:

Al piano rialzato (1° p.f.t.), due Unità Immobiliari destinate ad Ufficio con accesso dalla pubblica via, di cui la Prima composta da area d'ingresso, due vani ad uso ufficio e locale archivio e la Seconda, in comunicazione diretta con la Prima, costituita da tre vani ad uso ufficio (di cui uno di più ampie dimensioni posto al fondo dell'U.I.), tre disimpegni tra loro comunicanti, locale archivio, servizio igienico e ripostiglio sottoscala; oltre a porzione cantinata al piano interrato costituita da due cantine tra loro comunicanti e collegate alla seconda U.I. tramite rampa interna.

Il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa del relativo piano restituita all'allegato 2, pari a mq. 245 circa, esclusa la porzione cantinata interrata.

Coerenze, in corpo unico, desunte dalle ultime schede catastali in atti e di seguito riportate da Nord in senso orario (allegato 3): Piazza Carlo Alberto, Proprietà CCCC o aventi causa, Proprietà DDDD o aventi causa a più lati, Proprietà EEEEEEE / FFFFFFFF o

aventi causa, ancora Proprietà CCCC o aventi causa e Proprietà GGGGG o aventi causa a più lati, salvo altri.

Dette UU.II.UU. risultano ad Oggi separatamente identificate al C.F. di Carignano (Torino) al **Foglio 29**, come segue:

Particella 82 - Subalterno 7 - Piazza Carlo Alberto n. 62 - Piano T - categoria A/10 - classe U - 3,5 vani - superficie catastale totale mq. 68 - rendita €. 831,50 - (**la Prima Unità Immobiliare Urbana**, vedasi la visura storica aggiornata e l'ultima scheda catastale in atti unite all'allegato 3).

Particella 82 - Subalterno 8 graffati alla **Particella 240 - Subalterno 4** - Piazza Carlo Alberto n. 62 - Piano T/S1 - categoria A/10 - classe U - 7 vani - superficie catastale totale mq. 193 - rendita €. 1.662,99 - (**la Seconda Unità Immobiliare Urbana** che comprende il piano cantinato, vedasi la visura storica aggiornata e l'ultima scheda catastale in atti unite all'allegato 3).

Entrambe ad Oggi intestate in capo a: **BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB**
- **SIGLABILE BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB** - sede in **CARIGNANO (TO)** - C.F.: **BBBBBB**
- Proprietà 1/1.

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.

Sulla scorta della Certificazione Notarile prodotta in atti a firma del Notaio Paolo AMIANTO di Savigliano (CN), datata 29.12.2025 e aggiornata al 19.12.2025, nonché degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, si procede di seguito a indicare l'attuale Proprietaria del compendio immobiliare in trattazione alla data di trascrizione dell'Unico Pignoramento (12.12.2025), nonché la Proprietaria da data anteriore al ventennio, riportando altresì le generalità complete dei relativi titoli di acquisto per atti tra vivi anteriori al suddetto ventennio.

PROPRIETARIA ATTUALE:

- **BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB.**

Siglabile **BBBBBBBBBBBBBBBBBB**, con sede in Carignano, P.za C. Alberto 62.

Codice Fiscale e Partita Iva: **BBBBBBBBBBBBBBBBBB.**

Proprietaria, per il diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1/1, del compendio immobiliare in esame in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Chiara ZICHICHI di Brescia (BS) del 19.04.2010, repertorio 94092/16205, registrato alla Agenzia delle Entrate di Brescia 2° il 07.05.2010 al N. 7612, modello 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di To 2 l'11.05.2010 ai NN. 19091/12119 (allegato 4).

DANTE CAUSA:

- **HHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHHH** con sede in Brescia (BS), Via Pietro Nenni 18.

Codice Fiscale: HHHHHHHHHHHHHHHH - Partita Iva: HHHHHHHHHHHHHHHH.

Proprietaria, per il diritto di Piena Proprietà e per Quota 1/1, del compendio immobiliare in esame in forza di due distinti atti di c/v, entrambi a rogito Notaio Virgilio FENOGLIO di Sommariva del Bosco (CN) e rispettivamente del 20.04.2000, rep. 3207/870, registrato a Bra (CN) il 28.04.2000 al N. 367 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di To 2 il 05.05.2000 ai NN. 17484/10952 (**per quanto attiene all'U.I. Foglio 29, NN. 82 / 240 (graffate), Subb. 8 / 4 (graffati)**) e del 15.06.2000, rep. 3420/950, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di To 2 il 27.06.2000 ai NN. 24468/15225 (**per quanto attiene all'U.I. Foglio 29, N. 82, Sub. 7**).

Quesito 3 -----

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

Per una comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, di finitura e manutentive **esterne** del fabbricato di cui sono parte le due unità immobiliari pignorate si invita a visionare le **foto 1, 2 e 3** unite all'allegato 1, che riprendono nell'ordine la facciata esterna, il serramento ligneo con interposti vetri dal quale si

accede agli immobili pignorati e le vetrine dell'U.I.U. Fg. 29, N. 82, Sub. 7. Si segnala che a lato del sopra descritto serramento è presente inoltre una porta lignea, analoga per materiali e finiture, che consente di accedere ad un corpo scala per la salita ai piani superiori estranei alla vertenza.

Seguono le **foto da 4 a 10** che riprendono i singoli vani e accessori costituenti l'**U.I.U. Fg. 29, N. 82, Sub. 7**, mentre le **foto da 11 a 23** riprendono i vani e accessori costituenti la restante **U.I.U. Fg. 29, NN. 82 e 240** (graffate), **Subb. 8 e 4** (graffati).

La **foto 24** raffigura la porta di accesso al corpo scala di discesa al piano interrato, le **foto 25 e 26** restituiscono detta scala ed infine le **foto da 27 a 32** rappresentano i due locali cantinati di pertinenza tra loro comunicanti.

Prima di passare alla trattazione del Quesito seguente, si ritiene doveroso segnalare che alla data del sopralluogo congiunto (25.02.2026) e come chiaramente visibile dalle riprese fotografiche prodotte all'allegato 1, **lo stato manutentivo generale interno delle due U.I. tra loro comunicanti era mediocre.**

Si precisa infine che all'allegato 2 sono state unite le piante indicative dello stato di fatto accertato in data 25.02.2026 ai piani rialzato e interrato.

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.

Si riporta di seguito quanto riferito dal Custode nella breve relazione di custodia agli atti datata 04.03.2026 e precisamente in relazione allo stato occupazionale accertato il 25.02.2026: "... Omissis ... In tale data si è svolto l'accesso ai cespiti pignorati alla presenza della parte esecutata, in persona del legale rappresentante Sig. **BBBBBBBBBBBBBB**, del Funzionario I.V.G. e del CTU nominato; all'esito dell'accesso gli uffici pignorati sono risultati nella disponibilità della parte debitrice che li utilizza per l'archivio della documentazione della stessa società. ... Omissis ...".

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

Premesso che ai NN. 4, 5 ed 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. viene richiesto di verificare: **"4) l'esistenza di 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 8) la verifica che 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."**

Quesito 5 - (risposta al n. 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----

A parte quanto specificatamente riportato in tutti gli atti di provenienza descritti al precedente Quesito 2, che sono qui da intendersi integralmente trascritti e riportati, allo scrivente, non risulta che sui beni pignorati sussistano gravare ad oggi ulteriori Vincoli, Oneri o Pesi di qualsivoglia natura che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito 5 - (risposta al n. 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----

Sulla scorta della Certificazione Notarile in atti, a firma del Notaio Paolo AMIANTO di Savigliano (CN), aggiornata al 19.12.25, nonché degli ulteriori approfondimenti

comunque svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data **06.05.2026**, è emerso che, a detta data di aggiornamento (**06.05.2026**), sulle unità immobiliari urbane pignorate sussistevano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 e più precisamente:

1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito

Notaio Chiara Zichichi di Brescia del 19.04.2010, repertorio 94093/16206, Iscritta l'11.05.2010 ai NN. 19092/3823, a Favore della AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA (C.F.: AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro la BBB (C.F.: BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Capitale €. 150.000,00, per Complessive €. 300.000,00. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, le UU.II.UU. identificate al C.F. di Carignano al Fg. 29, N. 82, Sub. 7 ed al Fg. 29, NN. 82 e 240, Subb. 8 e 4.

2) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito

Notaio Gianfranco Levati di Carignano del 09.09.2010, repertorio 46777/18626, Iscritta il 15.09.2010 ai NN. 37412/7833, a Favore della AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA (C.F.: AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro la BBB (C.F.: BBBBBBBBBBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Capitale €. 85.000,00, per Complessive €. 170.000,00. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, le UU.II.UU. identificate al C.F. di Carignano al Fg. 29, N. 82, Sub. 7 ed al Fg. 29, NN. 82 e 240, Subb. 8 e 4.

Detta formalità risulta in seguito annotata a margine in data 12.07.2021 ai NN. 31749/3278 per atto di rinegoziazione di apertura di credito con piano di rientro a rogito Notaio Alessandro Stefani di Torino del 29.06.2021, repertorio 15074/11283.

3) Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito

esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione il 21.12.2022, repertorio 10062/11022, Iscritta il 23.12.2022 ai NN. 57052/10628, a Favore della (C.F.:), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro la BBB

(C.F.: BBBBBBBBBBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Capitale €. 428.104,86, per Complessive €. 856.209,72. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, le UU.II.UU. identificate al C.F. di Carignano al Fg. 29, NN. 82 e 240, Subb. 8 e 4 ed al Fg. 29, N. 82, sub. 7.

4) Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione il 17.05.2024, repertorio 11356/11024, Iscritta il 21.05.2024 ai NN. 21159/3145, a Favore della BBBBBBBBBBBBBBBBBB (C.F.: BBBBBBBBBBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro la BBBBBBBBBBBBBBBBBB (C.F.: BBBBBBBBBBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Capitale €. 445.085,10, per Complessive €. 890.170,20. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, le UU.II.UU. identificate al C.F. di Carignano al Fg. 29, NN. 82 e 240, Subb. 8 e 4 ed al Fg. 29, N. 82, sub. 7.

5) Ipoteca conc. amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate - Riscossione il 18.11.2024, repertorio 11986/11024, Iscritta il 21.11.2024 ai NN. 48061/8112, a Favore della BBBBBBBBBBBBBBBBBB (C.F.: BBBBBBBBBBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro la BBBBBBBBBBBBBBBBBB (C.F.: BBBBBBBBBBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Capitale €. 229.947,90, per Complessive €. 459.895,80. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, le UU.II.UU. identificate al C.F. di Carignano al Fg. 29, NN. 82 e 240, Subb. 8 e 4 ed al Fg. 29, N. 82, sub. 7.

6) Verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Torino il 03.12.2025, repertorio 27936, trascritto il 12.12.2025 ai NN. 55315/40946, a Favore della AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA (C.F.: AAAAAAAAAAAAAA), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro la BBBBBBBBBBBBBBBBBB (C.F.: BBBBBBBBBBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, le UU.II.UU. identificate al C.F. di Carignano al Fg. 29, N. 82, Sub. 7 ed al Fg. 29, NN. 82 e 240, Subb. 8 e 4.

Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte personalmente alla

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 si è in grado di riferire che i **costi vivi** per la cancellazione delle Sei formalità sopra descritte sono i seguenti: **- €. 35,00 per Tassa Ipotecaria in relazione alle formalità nn. 1 e 2, quest'ultima comprensiva dell'annotamento a margine, - €. 35,00 per Tassa Ipotecaria + €. 59,00 per Bollo + lo 0,5 % sul minor valore tra il totale dell'iscrizione e il valore dell'aggiudicazione per Imposta Ipotecaria, con un importo minimo fisso di €. 200,00, in relazione alle formalità nn. 3, 4 e 5 ed - €. 294,00 (di cui €. 35,00 per Tassa Ipotecaria, €. 59,00 per Bollo ed €. 200,00 per Imposta Ipotecaria fissa) in relazione alla formalità N. 6.**

Quesito 5 - (risposta al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) - - - - -

Sulla scorta di quanto potuto accertare presso i Pubblici Uffici competenti in materia parrebbe che gli appezzamenti di terreno **(al Catasto Terreni di Carignano: mappali 82 e 240 del foglio 29)** sui quali insistono le unità immobiliari urbane pignorate non siano gravati da Censo o Livello.

Acquisiti gli elementi necessari presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni ed esaminato in epoca successiva il fascicolo conservato presso il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e dedicato al Comune di Carignano, parrebbe nuovamente che detti appezzamenti di terreno sui quali insistono le UU.II.UU. pignorate non siano gravati da Uso Civico.

Quesito 6 - - - - -

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

Premesso che il Quesito, in ottemperanza al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., chiede di acquisire *"l'informazione 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"*.

Premesso che lo stabile di cui sono parte gli immobili pignorati non è dotato di un

regolamento di condominio, ciò secondo quanto desumibile dagli atti di provenienza descritti al Quesito 2.

Sulla sola base delle ispezioni di aggiornamento svolte in data 06.05.2026 presso la Conservatoria dei RR.LL. di Torino 2 a nome della società debitrice e sempre in relazione alle unità immobiliari urbane pignorate in trattazione, a parte le formalità pregiudizievoli già trattate al Quesito 5, non risultano pendenti sui beni in esame ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

Quesiti 7 e 8 -----

Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso. 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.

Fermo restando che, ai fini della presente, l'Esperto Estimatore non ha ritenuto necessario acquisire il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica dei due mappali costituenti di fatto il sedime delle due unità immobiliari in discussione.

Dalle indagini svolte presso l'archivio edilizio del Comune di Carignano sono state messe a disposizione dello scrivente le pratiche amministrative di seguito descritte in sintesi e per punti:

- a) In data 16.04.1964 risulta depositata dai fratelli CCCCCCCCCC e CCCCCCCCCC domanda al protocollo n. 190 per il rilascio di autorizzazione a trasformare e sistemare la facciata del fabbricato e parte del fabbricato medesimo ubicato alla Piazza Carlo Alberto n. 160 (oggi civico 62).

Seguiva il rilascio del permesso edilizio n. 112 del 27.07.1964 autorizzante "trasformazione e sistemazione della facciata e parte del fabbricato".

L'intervento riguardava la porzione di fabbricato rivolta alla piazza e precisamente ai piani rialzato, primo e secondo.

- b) In data 10.07.1967 risulta depositata dai fratelli CCCCCCCC e CCCCCCCC domanda al protocollo n. 199 per il rinnovo del P.E. n. 112/1964.

Seguiva il rilascio del permesso edilizio di rinnovo n. 108 del 18.08.1967.

I lavori risultano dichiarati come iniziati il 15.08.1967 ed ultimati il 10.04.1968.

Il 23.04.1968 risulta infine depositata domanda per l'ottenimento di **nulla osta all'abitabilità, in seguito rilasciata il 12.06.1968 al n. 8.**

- c) In data 27.08.1985 risulta depositata dai fratelli CCCCCC, CCCCCC e CCCCCC domanda al protocollo n. 7028 per interventi di manutenzione straordinaria in copertura e posa di copertine.

Seguiva il rilascio dell'autorizzazione edilizia n. 124 del 01.10.1985 autorizzante *"lavori di manutenzione straordinaria in copertura e posa di copertine in pietra a bordo tetto".*

- d) In data 18.06.1990 risulta depositata dai fratelli CCCCCCCCCC e CCCCCCCCCC domanda al protocollo n. 5904 per interventi di ritinteggiatura dei serramenti lato strada.

Seguiva il rilascio dell'autorizzazione edilizia n. 84 del 03.08.1990.

- e) In data 02.06.1994 risulta depositata dai fratelli CCCCCCCCCC e CCCCCCCCCC domanda al protocollo n. 5730 per interventi di ripassatura generale del tetto con sostituzione di eventuali parti indebolite.

Seguiva il rilascio del parere favorevole della Commissione Igienico Edilizia in data 03.06.1994 con verbale n. 269, la quale precisava che si trattava di interventi di manutenzione ordinaria non soggetti al preventivo rilascio di autorizzazione edilizia.

- f) In data 20.04.1994 risulta depositata dai fratelli CCCCCCCCCC e CCCCCCCCCC domanda al protocollo n. 4067 per il rilascio di autorizzazione allo spostamento di scala interna collegante i piani rialzato e primo ed installazione di nuovo portoncino per accedere alla nuova rampa di collegamento dall'esterno.

Seguiva il rilascio della autorizzazione edilizia n. 54 del 23.06.1994 autorizzante *"spostamento di scala interna e nuovo portoncino di ingresso".*

I lavori risultano dichiarati come iniziati il 18.07.1994.

Si segnala che per allora le destinazioni d'uso assentite per il piano rialzato in questione erano a *"negozio e laboratorio"*.

- g) In data 13.07.1994 risulta depositata dai fratelli CCCCCCCCCC e CCCCCCCCCC domanda al protocollo n. 7480 per essere autorizzati alla sostituzione di copertura, di solaio, di scala e alla realizzazione di nuovo muro interno.

Seguiva il rilascio della A.E. n. 79 del 23.09.94 e della A.E. di variante n. 121 del 15.11.94

per *"installazione di marsigliesi e non coppi"*, di cui alla domanda del 31.10.94, protocollo

11037.

I lavori risultano dichiarati come iniziati il 03.10.1994 (le demolizioni) e il 23.10.1994 (le nuove opere).

Anche in tal caso, si segnala che per allora le destinazioni d'uso assentite per il piano rialzato in questione erano a "negozio e laboratorio".

- h) In data 23.03.1995 risulta depositata dai fratelli CCCCCCCCCC e CCCCCCCCCC **relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26, Legge 47/1985** al protocollo n. 3245 per la realizzazione di servizio igienico interno al piano rialzato.

L'allora professionista, in data 07.04.1995, depositava inoltre al protocollo n. 3918 dichiarazione con cui rettificava l'altezza netta interna dichiarata da m. 3,10 a m. 3,00.

Anche in tal caso, si segnala che per allora le destinazioni d'uso assentite per il piano rialzato in questione erano a "negozio e laboratorio".

- i) In data 12.01.2000 risulta depositata infine dai fratelli CCCCCCCCCC e CCCCCCCCCC **domanda al protocollo n. 472 per essere autorizzati all'esecuzione di piccole opere interne per suddivisione di locali e cambio d'uso ad uffici.**

Seguiva il rilascio della concessione edilizia n. 17 del 15.02.2000 (ultimo stato edilizio assentito per le unità immobiliari in questione), inizialmente intestata ai fratelli CCC e poi volturata alla "HHHHHHHHHHHH" nelle date del 18.05.2000 e 06.09.2000.

Seguiva infine il rilascio della dichiarazione di agibilità da intendersi attestata dal 03.09.2000 e le cui opere erano state dichiarate ultimate al 28.02.2000.

- j) Seguiva ancora il rilascio di alcune autorizzazioni edilizie a vari soggetti (N. 14 del 10.02.1997, N. 7 del 27.02.1998, N. 12 del 15.02.2000 e N. 22 del 17.03.2000) per l'installazione di targhe esterne o insegne pubblicitarie.

Ciò premesso, dal raffronto tra lo stato di fatto accertato in data 25.02.2026 (vedasi le foto unite all'allegato 1 e la restituzione prodotta in scala 1:100 all'allegato 2) e la "situazione in progetto" rappresentata e descritta in scala 1:100 nella pianta del piano rialzato unita in calce alla C.E. N. 17 del 15.02.2000 (ultimo stato edilizio assentito per le UU.II.UU. in esame) sono emerse le seguenti **Principali** difformità edilizie:

- a) **Alcuni scostamenti tra le quote in pianta ed in alzato accertate dal CTU nei vari locali durante il sopralluogo rispetto a quelle riportate nella tavola progettuale.**

b) Il vano assentito ad "ingresso di servizio" (vedasi l'allegato 2) è risultato non più accessibile dall'adiacente cortile (quest'ultimo presumibilmente di proprietà terza e identificato ad oggi al C.T. con il mappale n. 237 del foglio 29) in quanto murato; conseguentemente detto vano potrà essere destinato esclusivamente a locale accessorio e non ad ufficio.

c) Il vano destinato e assentito ad ufficio e adiacente al servizio igienico è dotato oggi di una superficie finestrata composta di una fascia inferiore fissa in blocchi di vetro cemento che garantisce l'illuminazione e di un vasistas superiore che garantisce invece l'aero-illuminazione (vedasi la foto n. 12 unita all'allegato 1). Pertanto, se nel corso delle attività di sanatoria di cui si argomenterà in seguito, la sopra descritta superficie aero-illuminante esistente non fosse ritenuta sufficiente dall'Ufficio Tecnico Comunale, la stessa dovrà essere implementata da un sistema di aerazione meccanica.

Sentito infine l'Ufficio Tecnico Comunale in presenza, quest'ultimo ha confermato le annotazioni tecniche sopra espresse e, in relazione alle difformità di cui ai precedenti **punti a) e b)**, ha espresso la necessità di depositare una S.C.I.A. di sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis, D.P.R. n. 380/2001 ed s.m.i., i cui costi possono essere stimati alla data odierna in euro 200,00 per i diritti di segreteria da versare al deposito e in un importo compreso tra euro 516,00 ed euro 5.164,00 per la sanzione amministrativa da versare nel corso dell'istruttoria.

A tali costi occorre ancora aggiungere un importo compreso tra euro 1.500,00 ed euro 3.000,00 per l'onorario del professionista che si occuperà di predisporre, depositare e seguire sino alla conclusione detta pratica amministrativa di sanatoria, importo da intendersi al netto degli oneri dovuti per legge.

Sulla scorta degli accertamenti svolti infine sul portale S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) si è in grado di riferire che le unità immobiliari urbane in esame non sono ad oggi dotate di Attestati di Prestazione Energetica in essere.

Quesito 9

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

La stima del valore totale del bene di cui si tratta (*trattasi di due unità immobiliari ad uso ufficio al piano rialzato, con accesso dalla Piazza Carlo Alberto n. 62 in Carignano (TO), tra loro comunicanti e con cantina di pertinenza collegata tramite scala interna*), è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, della consistenza e distribuzione interna meglio rappresentate nelle planimetrie indicative poste all'allegato 2, dello stato di occupazione precisato al capitolo relativo, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive del fabbricato in questione (età, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici, nonché sulla località, e di tutti gli ulteriori elementi descritti nella presente perizia e nei relativi allegati.

Fermo restando quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, adottando il metodo di stima sintetico-comparativo, indicando il valore dell'immobile (*trattasi di due unità immobiliari ad uso ufficio al piano rialzato, con accesso dalla Piazza Carlo Alberto n. 62 in Carignano (TO), tra loro comunicanti e con cantina di pertinenza collegata tramite scala interna*), a misura e non a corpo, ovvero su base unitaria a superficie, e secondo la seguente procedura analitica:

Superficie commerciale (già esplicitata al Quesito 1) = mq. 245.

Valore parametrico (desunto da accurate indagini di mercato) = €. / mq. 1.350,00.

Valore totale = mq. 245 x €. / mq. 1.350,00 = €. 330.750,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = 6 %.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il 25.02.2026 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.

3) Riduzione per le attività di sanatoria descritte ai Quesiti 7 / 8 = € 6.000,00.

4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato al Quesito 4 = 2 %.

5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

$(€ 330.750,00 \times (6 \% + 2 \%)) = € 26.460,00 + € 6.000,00 = € 32.460,00.$

Valore complessivo aggiornato = € 298.290,00, ovvero € 330.750,00 - € 32.460,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo da porre a base d'asta **arrotondato** diviene pari a complessivi -----

€ 298.000,00 (diconsi euro duecento novantotto mila / 00).

La presente stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari attualmente si trovano, comprensive di accessori e pertinenze (ovvero la porzione cantinata al piano interrato), a corpo e non a misura, come viste e piaciute, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto degli atti di provenienza sopra descritti al corrispondente Quesito, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

Quesito 10 -----

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.). "

Letti i commi 376, 377 e 378 dell'articolo 1 della Legge N. 178 del 30.12.2020 e considerato che il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, l'Esperto Estimatore ritiene che non sussistano i relativi presupposti di applicabilità.

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.



Torino, lì 15 maggio 2026.

In fede, Raffaele Torchia.

In allegato:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 25.02.2026.
2. Piante INDICATIVE delle unità immobiliari urbane pignorate in scala 1:100.
3. Visure storiche ed ultime schede agli atti delle UU.II.UU.: Foglio 29, Particella 82, Subalterno 7 e Foglio 29, Particelle 82 / 240 (graffate), Subalterni 8 / 4 (graffati).
4. Copia atto di c/v a rogito Notaio Chiara Zichichi del 19.04.2010, rep. 94092 / 16205.

In calce alla presente:

Rapporto di trasmissione via PEC della relazione alla Procedente, Debitrice e Intervenuta.

