TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 894/2024

Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

Dott.ssa Elisabetta Duretto

Creditore Procedente

[redacted]

Debitori

[redacted]

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 05 dicembre 2024	N. ri 25501

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	LOTTO 1) 1/1 LOTTO 2) 1/1
DESTINAZIONE	LOTTO 1) Alloggio al piano quarto (5° f.t.) in edificio condominiale composto da ingresso, zona giorno con angolo di cottura, una camera, bagno, due balconi e cantina accessoria sita al piano interrato. Completa la proprietà balconcino a piano ammezzato su cortile condominiale. LOTTO 2) Alloggio al piano quarto (5° f.t.) in edificio condominiale composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi e cantina accessoria sita al piano interrato. Corso Giulio Cesare n. 187 – 10154 Torino
DATI CATASTALI	LOTTO 1) N.C.E.U. Foglio 1104 Mappale 261 Sub. 15 (A/3) LOTTO 2) N.C.E.U. Foglio 1104 Mappale 261 Sub. 16 (A/3)

VALORE DI MERCATO	**LOTTO 1) € 66.096,00** **LOTTO 2) 83.808,00**
VALORE A BASE D'ASTA	**LOTTO 1) 62.100,00** **LOTTO 2) 80.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: Corrisponde
Comproprietari non esecutati: 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: LOTTO 1 e LOTTO 2 Occupati dagli esecutati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sommario

0. Premessa 7
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI 8
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA' 14
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO 21
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI 23
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC. 24
6. SPESE CONDOMINIALI 29
7. PRATICHE EDILIZIE 31
8. REGOLARITA' EDILIZIA 34
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA 38
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); 44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

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

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

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e/o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

0. Premessa

La 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 (DP I Torino - UT Torino 1 RIF.PROT. 2025/69433), provvedeva a fissare sopralluogo presso gli immobili pignorati, i quali risultavano occupati al momento del sopralluogo dagli esecutati che acconsentivano all'accesso volontario e senza resistenza, al fine di poter effettuare il sopralluogo.

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al LOTTO 1) e LOTTO 2) sono ubicati nel comune di Torino in Circoscrizione VI quartiere Barriera di Milano e fanno parte di un complesso condominiale con accesso da corso Giulio Cesare n. 187;

Sono identificati nel modo in cui segue:

LOTTO 1) appartamento sito al piano quarto (5° f.t.), abitazione in categoria catastale A/3 di consistenza 3 vani, ed è identificato catastalmente come segue:

N.C.E.U. Fg. 1104, Mapp. 261, Sub. 15 (A/3) di superficie catastale 61 mq, Corso Giulio Cesare n. 187 – Piano 4-S1 – Torino

LOTTO 2) appartamento sito al piano quarto (5° f.t.), abitazione in categoria catastale A/3 di consistenza 4,5 vani, ed è identificato catastalmente come segue:

N.C.E.U. Fg. 1104, Mapp. 261, Sub. 16 (A/3) di superficie catastale 77 mq, Corso Giulio Cesare n. 187 – Piano 4-S1 - Torino

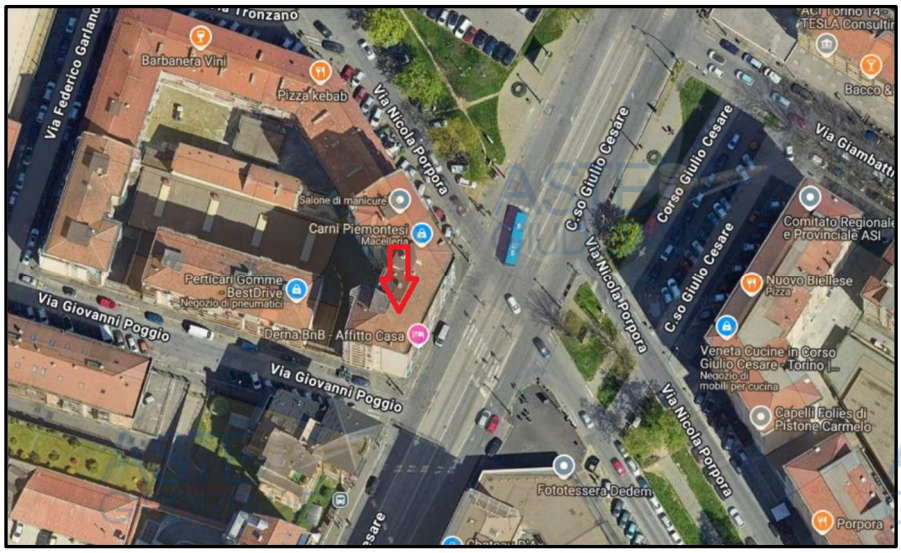


Fig. 1 - Complesso condominiale di cui fanno parte gli immobili pignorati

Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino (TO) – (fonte google maps)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

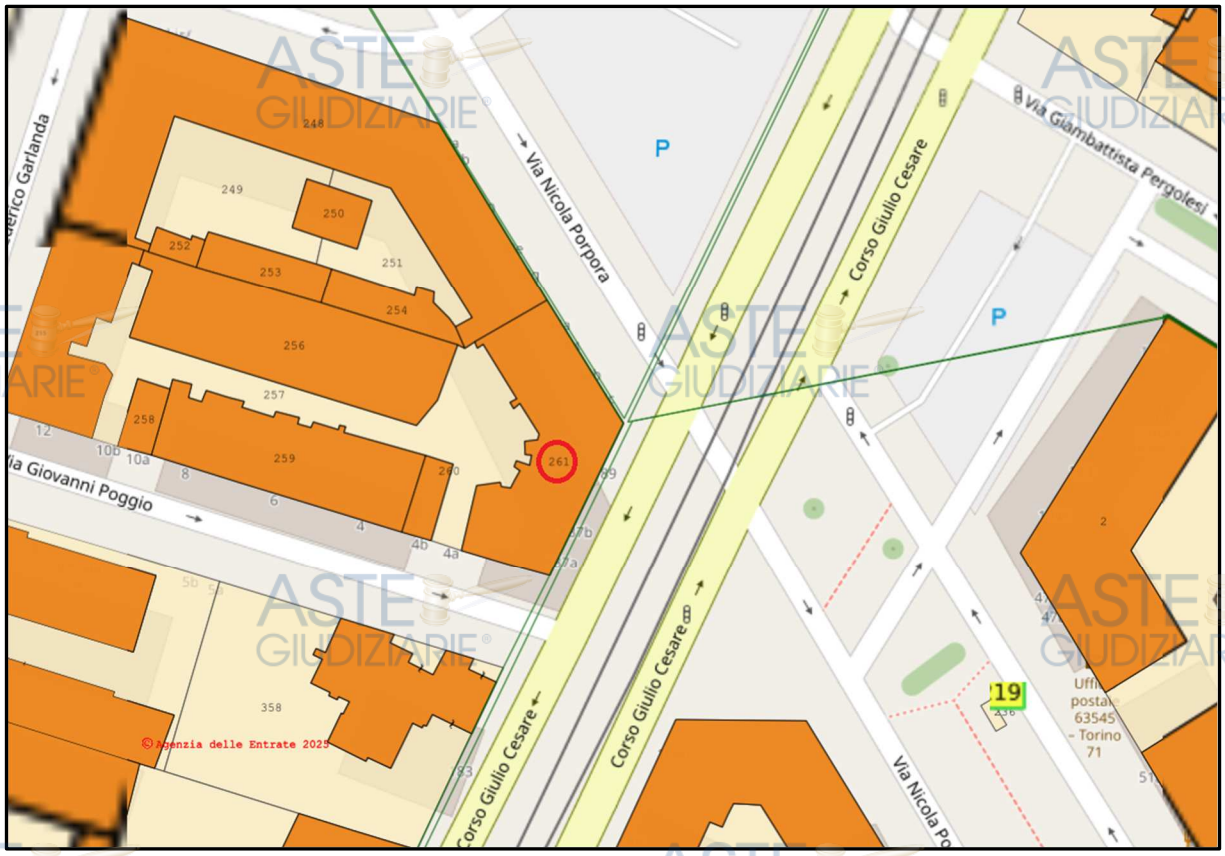


Fig. 2 – Comune di Torino

Estratto di mappa del complesso di cui fanno parte gli immobili pignorati

N.C.T. Fg. 1104 Mapp. 261

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti:

- Al Catasto Urbano:

  Foglio 1104, Mappale 261, Sub. 15 (A/3), Corso Giulio Cesare n. 187, P4-S1 – Torino
  Foglio 1104, Mappale 261, Sub. 16 (A/3), Corso Giulio Cesare n. 187, P4-S1 - Torino

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
1104	261	15	A/3	4	3 vani	61 mq	€ 550,03
1104	261	16	A/3	4	4,5 vani	77 mq	€ 825,04

Le proprietà pignorate risultano allo stato attuale costituite da:

LOTTO 1)

N.C.E.U. Foglio 1104, Mappale 261, Sub. 15 (A/3), Corso Giulio Cesare n. 187, P4-S1 – Torino

- Alloggio al piano quarto (5° f.t.) in categoria catastale A/3 in edificio condominiale composto da: ingresso, zona giorno con angolo di cottura, una camera, bagno, due balconi e cantina accessoria sita al piano interrato

  Coerenze alloggio: a est aria su corso Giulio Cesare, a sud aria su via Poggio, a ovest appartamento distinto con il n. 12, a nord pianerottolo e appartamento distinto con il n. 14.

  La cantina di pertinenza, ubicata al piano sotterraneo, presenta le seguenti coerenze: a nord cantina distinta con il n. 12, a ovest corridoio comune, a sud cantina distinta con il con il n. 14, a est sottosuolo di c.so Giulio Cesare.

Come riportato nell'atto di provenienza in data 26/10/2007 a rogito notaio dott. Marcello Claudio Lupetti rep. n. 768/620, *"è compresa nella vendita la proprietà del balconcino verso il cortile sito sul pianerottolo di riposo della scala fra il piano terzo (quarto fuori terra) ed il piano quarto (quinto fuori terra), il quale risulta tinteggiato in giallo nella pianta del piano compresa nella suddetta planimetria generale allegata al regolamento di condominio di cui infra"*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'alloggio risulta rispettivamente distinto con il numero 13 e la cantina con il numero 13 così come individuati nella planimetria allegata al regolamento di condominio a rogito del notaio Picco in data 12/12/1958, registrato a Torino il 02/01/1959 al n. 12971 e modificato con atto a rogito notaio Picco del 04/02/1959 repertorio 5384 e registrato a Torino il 11/02/1959 al nr. 16535.

LOTTO 2)

N.C.E.U. Foglio 1104, Mappale 261, Sub. 16 (A/3), Corso Giulio Cesare n. 187, P4-S1 - Torino

- Alloggio al piano quarto (5° f.t.) in categoria catastale A/3 in edificio condominiale composto da: ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi e cantina accessoria sita al piano interrato

  Coerenze alloggio: a est aria su corso Giulio Cesare, a sud appartamento distinto con il n. 13 e vano scala, a ovest vano scala e aria su cortile comune, a nord altra unità immobiliare.

  La cantina di pertinenza, ubicata al piano sotterraneo, presenta le seguenti coerenze: a nord cantina distinta con il n. 13, a ovest corridoio comune, a sud cantina distinta con il con il n. 15, a est sottosuolo di c.so Giulio Cesare

L'alloggio risulta rispettivamente distinto con il numero 14 e la cantina con il numero 14 così come individuati nella planimetria allegata al regolamento di condominio a rogito del notaio Picco in data 12/12/1958, registrato a Torino il 02/01/1959 al n. 12971 e modificato con atto a rogito notaio Picco del 04/02/1959 repertorio 5384 e registrato a Torino il 11/02/1959 al nr. 16535.

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 le planimetrie catastali pur non conformi rispetto allo stato di fatto e al progetto originale e di cui si tratterà nel seguito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

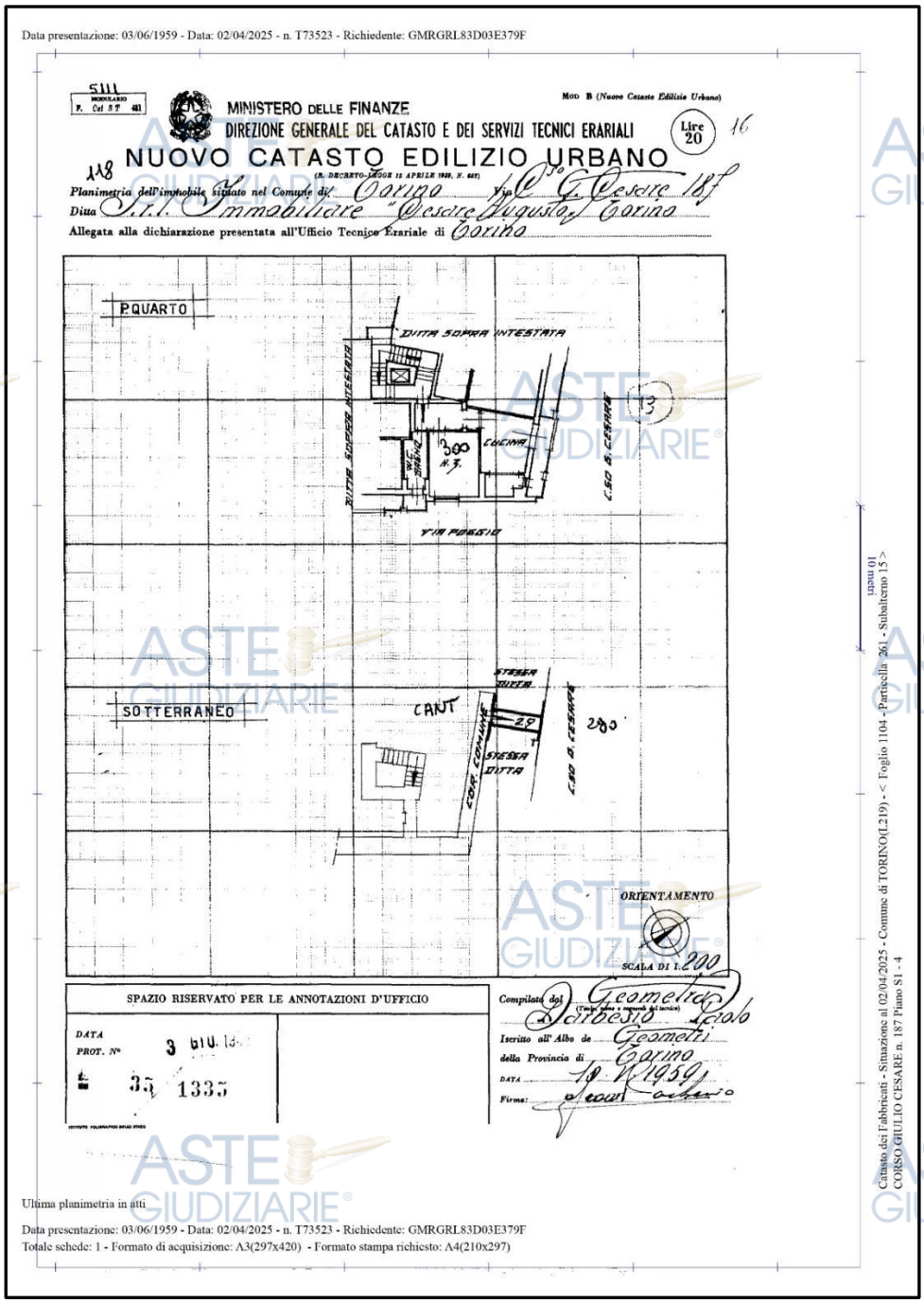


Fig. 3 – LOTTO 1 – Appartamento e Cantine P. 4-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

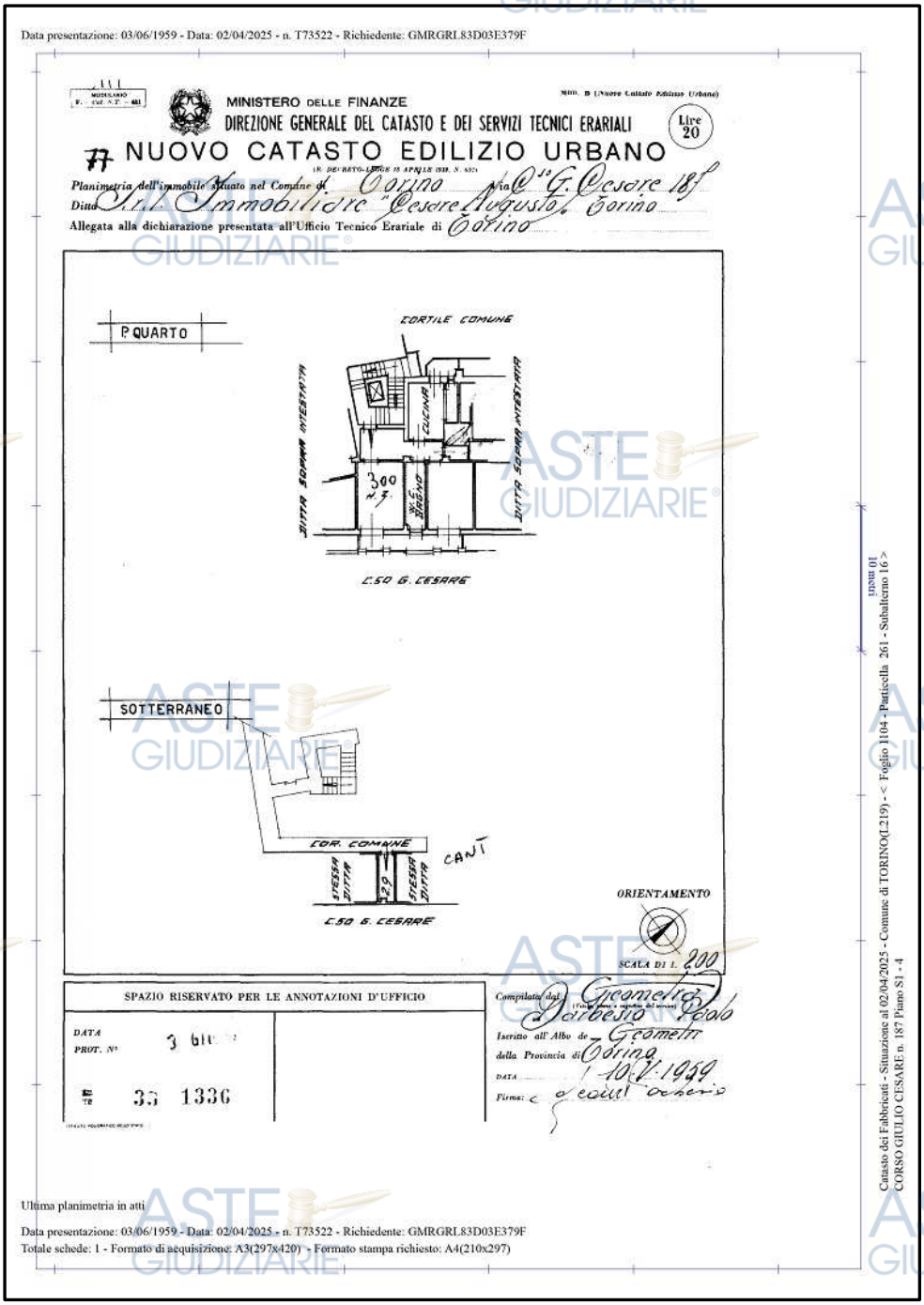


Fig. 4 – LOTTO 2 – Appartamento e Cantine P. 4-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

- LOTTO 1 – Foglio 1104, Mappale 261, Sub. 15 (A/3) – Corso Giulio Cesare n. 187, P4-S1
- LOTTO 2 - Foglio 1104, Mappale 261, Sub. 16 (A/3) – Corso Giulio Cesare n. 187, P4-S1

risulta trascritto in data 05 dicembre 2024 presso la Conservatoria Torino 1;

dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, l'immobile pignorato risultava:

- **LOTTO 1** in piena proprietà, in regime patrimoniale di separazione dei beni con costituzione di fondo patrimoniale con [redacted] per la ragione di 1/1 di [redacted]

- **LOTTO 2** in piena proprietà, in regime patrimoniale di separazione dei beni con costituzione di fondo patrimoniale con [redacted] per la ragione di 1/1 di [redacted]

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Gli immobili di cui al **LOTTO 1** oggetto di pignoramento pervennero all'esecutata in forza di forza di:

1) **ATTO**: compravendita a rogito notaio Lupetti Marcello Claudio in data 26 ottobre 2007 Rep. n. 768/620 trascrizione del 23 novembre 2007 al Reg. Gen. N°67187 Reg. Part. N° 41626.

CONTRO SOGG. N° 1: [redacted] (Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/2 in regime di bene personale e per la quota di 1/4 in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]
CONTRO SOGG. N° 2: [redacted] (Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/4 in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted]
A FAVORE SOGG. N° 1: [redacted] (Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1 in regime patrimoniale di separazione dei beni)
Immobile indicato nella formalità:
N.C.E.U. Fg. 1104 Mappale 261 Sub. 15 – Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino – P4

Identificativo indicato nella formalità precedente

N.C.E.U. Fg. 38 Mappale 667 Sub. 15 – Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino – P4

Al sig. [redacted] l'immobile pignorato pervenne per la quota di 1/2 in regime di bene personale in forza di:

- La quota pari ad 1/6 per successione legittima in morte della signora [redacted] deceduta il 10/12/1994 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Torino in data 22 maggio 1995 al n. 38 vol. 7230).

  RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 26/10/2007 A ROGITO NOTAIO LUPETTI MARCELLO CLAUDIO REP. N. 768/620 TRASCRIZIONE DEL

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

23/11/2007 AL REG. GEN. N° 67185 REG. PART. N° 41624 A FAVORE DI [redacted] CONTRO [redacted] DECEDUTA IL 10/12/1994

- La quota pari ad 2/6 per successione legittima in morte del signor [redacted] deceduto il 14/04/2000 (dichiarazione di successione presentata all'ufficio del Registro di Torino in data 4 luglio 2000 al n. 13 vol. 22)

  RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 26/10/2007 A ROGITO NOTAIO LUPETTI MARCELLO CLAUDIO REP. N. 768/620 TRASCRIZIONE DEL 23/11/2007 al Reg. Gen. N° 67186 Reg. Part. N° 41625 a Favore di [redacted] contro [redacted] deceduto il 14/04/2000

Al sig. [redacted] e alla sig.ra [redacted] per la restante quota di 1/2 l'immobile pignorato pervenne n regime di comunione legale dei beni in forza di:

2) **ATTO**: atto di compravendita a rogito notaio Sarto Mario in data 17 luglio 2000 Rep. n. 325304 trascrizione del 16 novembre 2009 al Reg. Gen. N° 40571 Reg. Part. N° 26326.

CONTRO SOGG. N° 1: [redacted] (Per il diritto di Proprieta' per la quota di 3/6 in regime di bene personale)

A FAVORE SOGG. N° 1: [redacted] (Per il diritto di Proprieta' per la quota di 3/12 in regime patrimoniale di comunione dei beni con [redacted] oniale di comunione dei beni con [redacted]

Immobile indicato nella formalità:

Immobile: N.C.E.U. Fg. 38 Mappale 667 Sub. 15 – Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa quanto segue:
Tale formalità risulta a rettifica della trascrizione presentata il 25/07/2000 al Reg. Gen. 28453 Reg. Part. 17084.
Si riporta testualmente:
"Nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita a rogito notaio Mario Sarto in data 17 luglio 2000, repertorio numero 325304/11202, registrato a Torino 4 il 21 luglio 2000 al numero 3420 serie 1v e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 in data 25 luglio 2000 ai numeri 28453/17084, per mero errore materiale venne indicata l'intera proprieta' quale quota oggetto di trasferimento anziche' la quota di 3/6 (tre sesti) di piena proprieta'. la presente pertanto e' in rettifica della nota suddetta esclusivamente per quanto riguarda la quota oggetto di trasferimento che deve correttamente intendersi 3/6 (tre sesti) di piena proprieta'. fermi ed immutati tutti gli altri dati."

Si precisa inoltre che:

- ✓ RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 17/11/2009 A ROGITO NOTAIO POLI CAPPELLI RAFFAELLA REP. N. 14843/9077 TRASCRIZIONE DEL 20/11/2009 al Reg. Gen. N° 41218 Reg. Part. N° 26745 a Favore Di [redacted] (per la quota di 1/6) contro [redacted] deceduta il 10/12/1994 (per la quota di 1/6)
- ✓ RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN DATA 17/11/2009 A ROGITO NOTAIO POLI CAPPELLI RAFFAELLA REP. N. 14843/9077 TRASCRIZIONE DEL 20/11/2009 al Reg. Gen. N° 41219 Reg. Part. N° 26746 a Favore Di [redacted] (per la quota di 2/6) contro [redacted] deceduto il 14/04/2000 (per la quota 2/6)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli immobili di cui al **LOTTO 2** oggetto di pignoramento pervennero all'esecutato in forza di forza di**:**

1) **ATTO**: compravendita a rogito notaio Alberto Zamparelli in data 07 giugno 1991 Rep. n. 276597/31342 trascrizione del 14 giugno 1991 al Reg. Gen. N°18478 Reg. Part. N° 11649.

CONTRO SOGG. N° 1: [redacted] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [redacted] (Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

Immobile indicato nella formalità:
Immobile: N.C.E.U. Fg. 38 Mappale 667 Sub. 16 – Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino

L'immobile pervenne al sig. [redacted] Idalia con atto anteriore al ventennio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al:

NCEU Foglio 1104 Mappale 261 Sub. 15- LOTTO 1)

è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 1104 Mappale 261 Sub. 15 dal 09/11/2015**

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

- **Foglio 1104 Mappale 261 Sub. 15 dal 07/02/2014**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2014 Pratica n. TO0045337 in atti dal 07/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38745.1/2014)

- **Foglio 1104 Mappale 261 Sub. 15 dal 04/04/2006**

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/04/2006 Pratica n. TO0146082 in atti dal 04/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 74817.14/2006)

- **Foglio 38 Mappale 667 Sub. 15 dal 01/01/1992**

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

- **Foglio 38 Mappale 667 Sub. 15 dall'impianto meccanografico**

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

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al:

NCEU Foglio 1104 Mappale 261 Sub. 16-LOTTO 2)

è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 1104 Mappale 261 Sub. 16 dal 09/11/2015**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Foglio 1104 Mappale 261 Sub. 16 dal 07/02/2014**

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2014 Pratica n. TO0045336 in atti dal 07/02/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38744.1/2014)

- **Foglio 1104 Mappale 261 Sub. 16 dal 04/04/2006**

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 04/04/2006 Pratica n. TO0146082 in atti dal 04/04/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 74818.15/2006)

- **Foglio 38 Mappale 667 Sub. 16 dal 01/01/1992**

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

- **Foglio 38 Mappale 667 Sub. 16 dall'impianto meccanografico**

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

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui al LOTTO 1) e LOTTO 2) sono situate nel Comune di Torino, in Corso Giulio Cesare n. 187, entrambe all'interno dello stesso complesso condominiale. L'edificio si trova nella Circoscrizione VI, nel quartiere Barriera di Milano.

Il fabbricato, edificato alla fine degli anni '50, presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca: struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate con manto di tegole. Le facciate si presentano in parte intonacate, in parte rivestite in pietra e in parte in piastrelline tipo mosaico. Il condominio ha avviato lavori di ristrutturazione nell'ambito del Superbonus 110%, ma attualmente stando a quanto riferito dagli esecutati il cantiere risulta fermo, con porzioni di ponteggio ancora installate in facciata.

Gli appartamenti di cui al LOTTO 1) e LOTTO 2) sono adiacenti tra loro e sono situati entrambi al quarto piano (quinto fuori terra) di un edificio composto da nove piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a cantine. Le unità immobiliari sono prive di collegamento interno tra loro ma risulta libero il passaggio esterno attraverso i balconi lato cortile. Le unità di cui ai LOTTI 1) e 2) presentano le caratteristiche per poter essere fuse in un'unica unità immobiliare, previa presentazione di titolo autorizzativo.

L'accesso avviene attraverso ingresso condominiale comune, con scala interna e ascensore.

LOTTO 1

L'unità abitativa è composta da ingresso-disimpegno, zona giorno con angolo cottura, una camera da letto, un bagno e una cantina al piano interrato, raggiungibile tramite la scala condominiale. Sono presenti due balconi affacciati su Corso Giulio Cesare: uno, più ampio, accessibile dalla zona giorno; l'altro, di dimensioni ridotte, accessibile dal bagno. Completa la proprietà un ulteriore balcone con affaccio sul cortile interno, collocato al piano ammezzato tra il terzo e il quarto piano.

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in buono stato di manutenzione. I pavimenti sono in laminato ad eccezione del bagno; le pareti interne risultano intonacate con finitura liscia e verniciate. Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica non originari del fabbricato e di più recente posa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I serramenti sono in legno con vetro singolo, presumibilmente originali dell'epoca di costruzione, e risultano dotati di tapparelle avvolgibili.

Il riscaldamento è centralizzato, con generatore condominiale alimentato a gas naturale e avviene mediante radiatori in ghisa dotati di termovalvole e ripartitori. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da scalda-acqua istantaneo a gas metano.

Si segnalano alcune difformità edilizie, che verranno analizzate nel prosieguo della presente relazione.

LOTTO 2

L'unità abitativa è composta da ingresso-disimpegno, cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e una cantina al piano interrato, accessibile tramite la scala condominiale. Sono presenti due balconi: il primo, di maggiori dimensioni, affaccia su Corso Giulio Cesare; il secondo, con affaccio sul cortile interno, è stato chiuso con una veranda in alluminio, realizzata in assenza di autorizzazione edilizia.

Al momento del sopralluogo, l'immobile si presentava in discreto stato di manutenzione. I pavimenti sono in ceramica, ad eccezione di una delle camere da letto in cui risulta posato parquet. Le pareti interne risultano intonacate con finitura liscia e verniciate. Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

I serramenti sono in legno con vetro singolo, presumibilmente originali dell'epoca di costruzione, e dotati di tapparelle avvolgibili.

Il riscaldamento è centralizzato con generatore condominiale alimentato a gas naturale e avviene mediante radiatori in ghisa dotati di termovalvole e ripartitori.

La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico installato nel bagno.

Si segnalano alcune difformità edilizie, che verranno analizzate nel prosieguo della presente relazione.

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 05 maggio u.s., giorno fissato per il sopralluogo opportuno, i beni di cui al LOTTO 1) e LOTTO 2) risultavano occupati rispettivamente dagli esecutati sig.ra [redacted]

Da verifiche eseguite presso l'Agenzia Territoriale di Torino I, non risultano contratti di locazione/comodati in corso di validità, come risulta da documento che si allega.

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino 1, alla data del 02/05/2025, 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, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

LOTTO 1 e LOTTO 2

1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 13 novembre 2024 rep. N. 25501, trascrizione del 05 dicembre 2024 al Reg. Gen. N° 49670 Reg. Part. N° 38502.

CONTRO SOGG. N° 1: [redacted] (Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

CONTRO SOGG. N° 2: [redacted] (Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [redacted] (Relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

LOTTO 1) Unità negoziale n. 1- N.C.E.U.: Fg. 1104 Mappale 261 Sub. 15- Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino

LOTTO 2) Unità negoziale n. 2- N.C.E.U.: Fg. 1104 Mappale 261 Sub. 16- Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

2) **ATTO:** ipoteca con. amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito in data 15/06/2018 rep. numero 6150/11018, iscrizione del 18/06/2018 al Reg. Gen. N° 24807 Reg. Part. N° 3982.

CONTRO SOGG. N. 1: [redacted]

[redacted](Per il diritto di Proprieta' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N. 1: [redacted]

[redacted](Per il diritto di Proprieta' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

LOTTO 2) N.C.E.U.: Fg. 1104 Mappale 261 Sub. 16 – Corso Giulio Cesare n. 187– Torino

3) **ATTO:** ipoteca con. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 08/06/2017 rep. numero 5072/11017 iscrizione del 09/06/2017 al Reg. Gen. N° 23010 Reg. Part. N° 3693.

CONTRO SOGG. N. 1: [redacted]

[redacted](Per il diritto di Proprieta' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N. 1: [redacted]

[redacted](Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

LOTTO 2) N.C.E.U.: Fg. 1104 Mappale 261 Sub. 16 – Corso Giulio Cesare n. 187– Torino

4) **ATTO: i**poteca con. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo in data 08/06/2017rep. numero 5073/11017 iscrizione del 09/06/2017 al Reg. Gen. N° 23008 Reg. Part. N° 3691.

CONTRO SOGG. N. 1: [redacted]

[redacted](Per il diritto di Proprieta' Per la quota di 1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A FAVORE SOGG. N. 1: [redacted]

[redacted] er il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

LOTTO 2) N.C.E.U.: Fg. 1104 Mappale 261 Sub. 16 – Corso Giulio Cesare n. 187– Torino

LOTTO 1 e LOTTO 2

5) **ATTO:** costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio La Placa Gaetano in data 03 giugno 2010 rep

[redacted]

[redacted](Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

CONTRO SOGG. N. 2: [redacted]

[redacted]((Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

[redacted]ritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N. 2: [redacted]

[redacted](Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

LOTTO 1) Unità negoziale n. 2- N.C.E.U.: Fg. 1104 Mappale 261 Sub. 15- Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino

LOTTO 2) Unità negoziale n. 1- N.C.E.U.: Fg. 1104 Mappale 261 Sub. 16- Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Poli Cappelli Raffaella del 17 novembre 2009 rep. n. 14843/9077, iscrizione del 20 novembre 2009 al Reg. Gen. N° 41220 Reg. Part. N° 8496.

CONTRO SOGG. N° 1: [redacted] (Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

CONTRO SOGG. N° 2: [redacted] ((Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [redacted] ((Relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

LOTTO 1) Unità negoziale n. 2- N.C.E.U.: Fg. 1104 Mappale 261 Sub. 15- Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino

LOTTO 2) Unità negoziale n. 1- N.C.E.U.: Fg. 1104 Mappale 261 Sub. 16- Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 07 maggio u.s. la documentazione messa a disposizione dall'amministratore pro tempore geom. [redacted] e che si riporta nel seguito:

- *rendiconto situazione debitoria esercizio ordinario 2024*
- *rendiconto situazione debitoria finanziamento saldo lavori 110%*
- *rendiconto situazione debitoria riscaldamento 2024/2025*
- *rendiconto situazione debitoria straordinaria bonus 110%*
- *regolamento di condominio.*

Lotto 1

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

- *rendiconto situazione debitoria esercizio ordinaria 2024 → 10.216,55 € di cui 1.482,80 € per anno 2024*
- *rendiconto situazione debitoria finanziamento saldo lavori 110% → 3.048,35 €*
- *rendiconto situazione debitoria riscaldamento 2024/2025 → 7.821,11 € di cui 1.123,38 € per anno 24/25*
- *rendiconto situazione debitoria straordinaria bonus 110% → 182,54 €*

Risultano debiti non ancora scaduti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 2

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:

- *rendiconto situazione debitoria esercizio ordinaria 2024 → 5.605.97 € di cui 807,30 € per anno 2024*
- *rendiconto situazione debitoria finanziamento saldo lavori 110% → 2.246,15 €*
- *rendiconto situazione debitoria riscaldamento 2024/2025 → 6.188,30 € di cui 551,16 € per anno 24/25*
- *rendiconto situazione debitoria straordinaria bonus 110% → 134,51 €*

Risultano debiti non ancora scaduti.

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

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

Per il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili di cui al LOTTO 1) e LOTTO 2) è stato rilasciato Permesso di costruire protocollo n. 1958 1 39033, data provvedimento 28/01/1958 per "*3 fabbricati uso abitazione (ex 1958-2-10947)*" rilasciata [redacted]

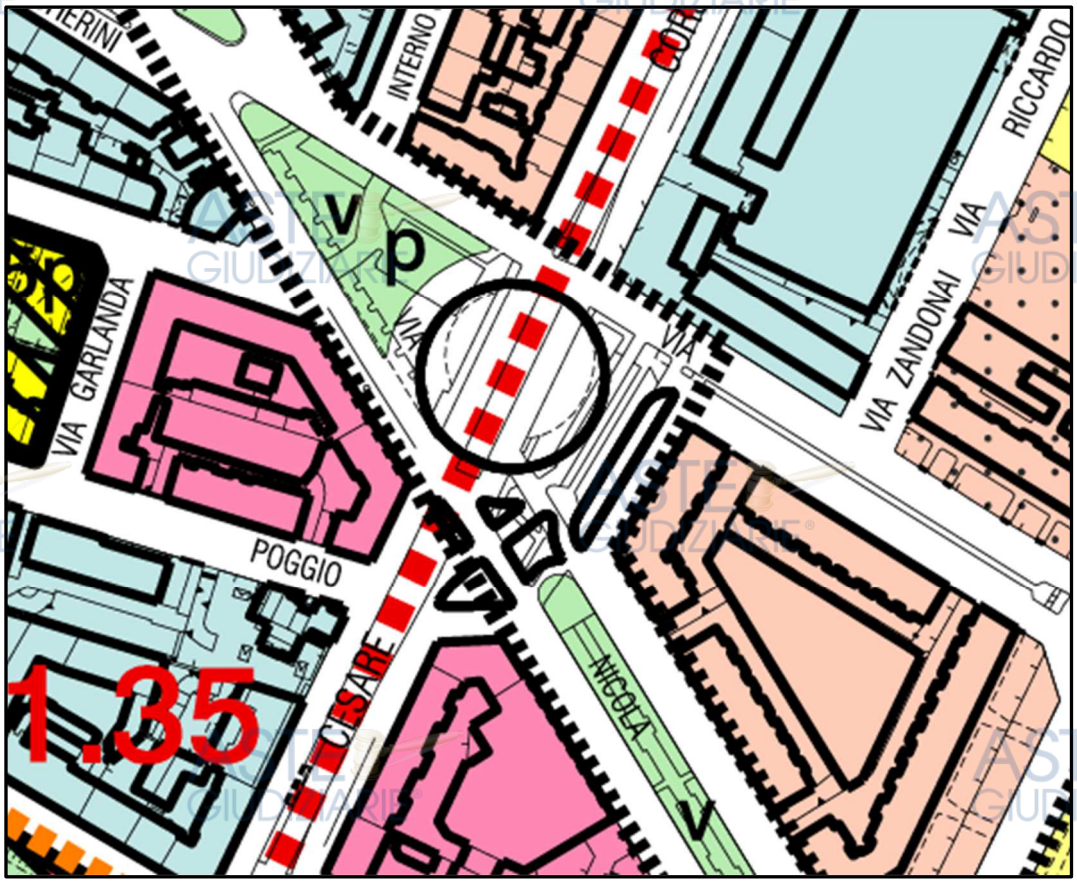
Risulta abitabilità del fabbricato protocollo n. 1959 2 10140 rilasciata a [redacted] data provvedimento n. 09/02/1962.

Relativamente al LOTTO 2 è stata presentata pratica di condono edilizio protocollo 1985 9 16153, data provvedimento 19/07/1985 per "*opere interne articolo 48 legge 47/85*) presentata da [redacted] La pratica risulta priva di elaborati grafici. Le opere indicate sono consistenti in:

- *"Eliminazione parete interna divisoria fra entrata e salotto"*
- *"Eliminazione cornice delimitante cucinino e tinello"*

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Estratto P.R.G.C. – Corso Giulio Cesare n. 187 – Torino

Legenda

Urbanisticamente l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in Zone consolidate residenziali miste R3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si riporta nel seguito un estratto del PRGC:

3. Area Re3

Isolati o cellule edilizie residenziali, anche corrispondenti a palazzi rappresentativi, compresi nella Zona Centrale Storica.

Le attività nocive o moleste eventualmente presenti, devono essere sostituite con la residenza o con le altre attività consentite.

La destinazione è residenziale.

Sono consentite al piano interrato, terreno, ammezzato e primo:

- attività commerciali al dettaglio limitatamente alle tipologie di esercizi di vicinato e alle medie strutture di vendita con superficie massima di vendita di 1800 mq;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di prossimità;
- attività economiche di servizio/terziarie (escluse le pensioni di animali d'affezione; le attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione sono ammesse esclusivamente al piano terreno).

Negli "Edifici di gran prestigio" di cui all'art. 7, le attività commerciali e le attività artigianali di prossimità sono ammesse esclusivamente al piano interrato, terreno, ammezzato. Nei "palazzi rappresentativi", come individuati nella Tavola n. 1 al PRG di "Azzonamento", tali attività non sono ammesse al piano nobile.

Sono consentite a tutti i piani:

- attività turistico-ricettive.

Sono consentite al piano terreno:

- attività rivolte alla custodia diurna di animali d'affezione;
- attività di servizio - lettera a – (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, residenze socio assistenziali), lettere i, s.

Al piano nobile dei palazzi rappresentativi (indicati nella Tavola n.1 al PRG di "Azzonamento") sono consentite le funzioni associative, culturali e direzionali di alta rappresentanza, a condizione che venga salvaguardata e ripristinata l'originaria sequenza degli ambienti e le qualità storiche ed architettoniche degli edifici.

62

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono consentite ai piani superiori al primo:

- studi professionali, ferma restando la prevalenza della SL a destinazione residenziale.

Nei complessi turistico-ricettivi sono consentite, a tutti i piani, le attività per la ristorazione e pubblici esercizi e le attività congressuali quali centri congressi e sale polifunzionali (strutture per eventi culturali, convegni, conferenze, ecc.).

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona centrale storica con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.

I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono altresì ammessi parcheggi al piano terreno degli edifici purché in cortina edilizia e con affaccio sul cortile.

Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole di dettaglio prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala.

8. REGOLARITA' EDILIZIA

LOTTO 1

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati:

- Modifica tramezzature nel locale cucina al fine di ricavare un unico vano
- Mancanza porta antibagno fra locale cucina e ingresso-disimpegno
- Rimozione divisorio fra balcone sub 15 e sub 16.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

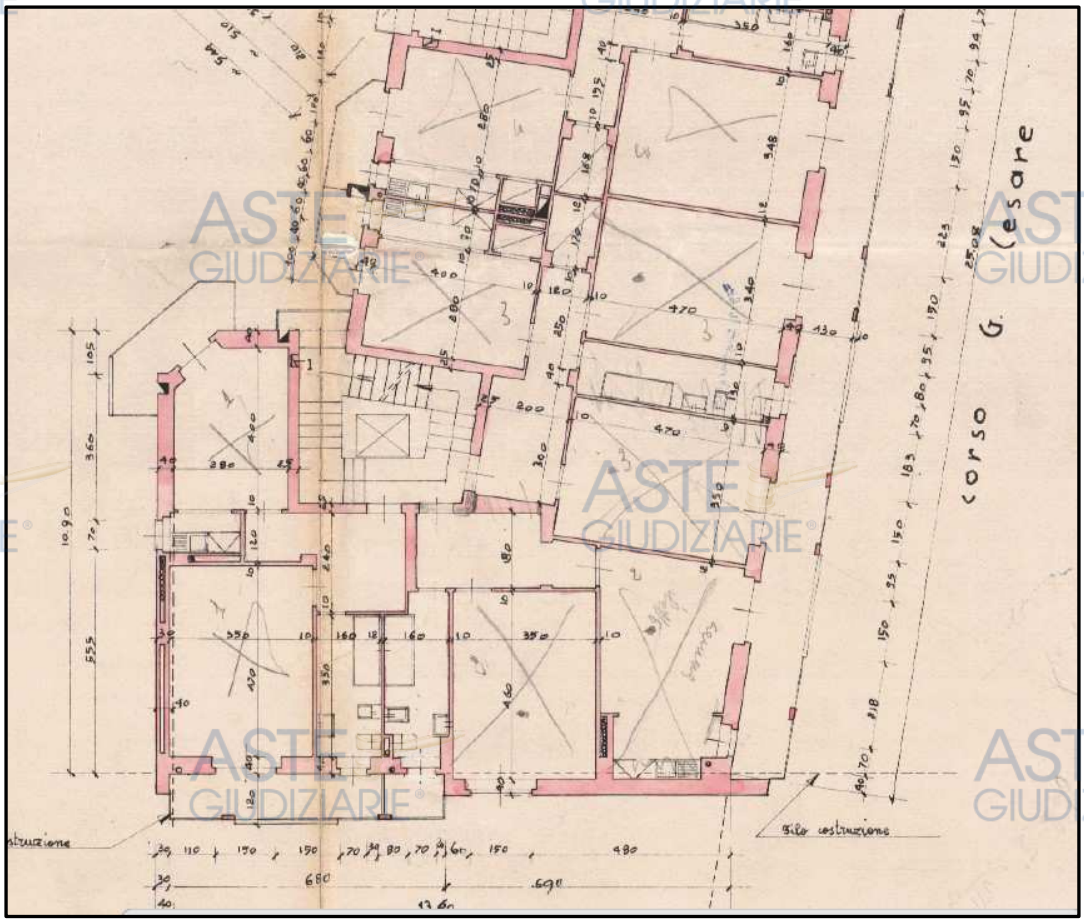


Fig. 5 - Estratto Permesso di costruire protocollo n. 1958 1 39033 – Piano piano tipo

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

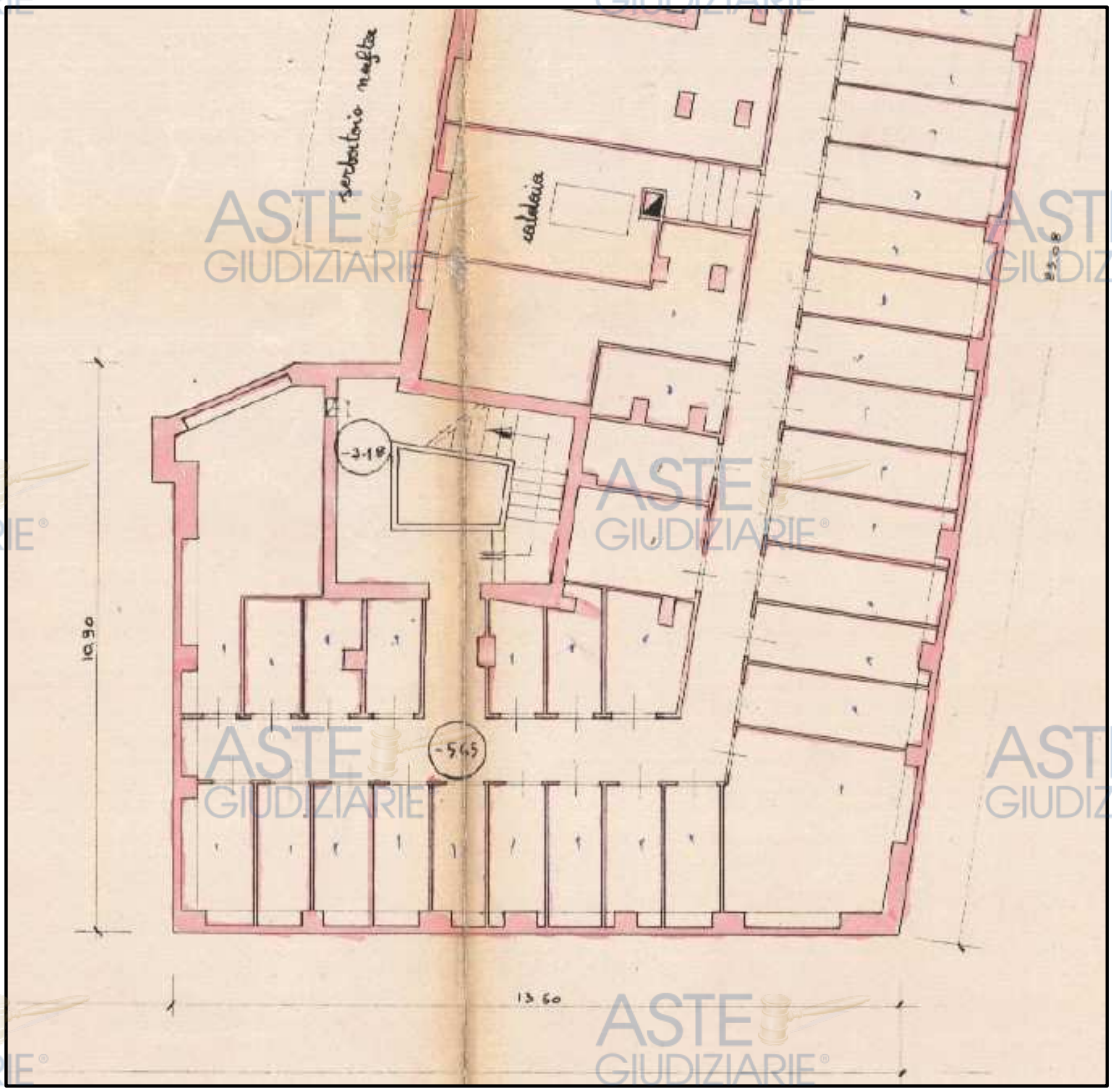


Fig. 6 - Estratto Permesso di costruire protocollo n. 1958 1 39033- piano cantine

Per regolarizzare l'assenza di antibagno, sarà necessario installare la porta del disimpegno-antibagno prevista in progetto, con un costo stimabile in € 250,00.
Occorrerà ripristinare il divisorio sul balcone tra il sub. 15 ed il sub 16, stimabile pro quota in € 250,00.

La rappresentazione grafica dell'unità pignorata in scheda catastale relativa e autonoma comprendente l'alloggio e il locale cantina risulta difforme rispetto a quanto indicato in atto di provenienza in quanto manca balcone piano ammezzato tra P3 e P4.

Non è stato possibile reperire l'elaborato planimetrico del condominio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'attuale distribuzione può essere regolarizzata mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i: il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia e catastale di regolarizzazione è stimabile in € 3.500,00 inclusa oblazione, oltre oneri di legge.

Per l'immobile oggetto di procedura è presente l'Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il SIPEE certifcato n. 2020-206019-0010 con validità sino al 17/06/2030.

LOTTO 2

Al momento del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati

- Veranda chiusa sul balcone prospicente lato cortile condominiale
- E' stata realizzata una tramezzatura in cartongesso nella camera fronte ingresso che crea un locale disimpegno-cabina armadio.
- Rimozione divisorio fra balcone sub 15 e sub 16.

Occorrerà ripristinare il divisorio sul balcone tra il sub. 15 ed il sub 16, stimabile pro quota in € 250,00.
L'attuale distribuzione può essere regolarizzata mediante accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i: il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia e catastale di regolarizzazione è stimabile in € 3.500,00, inclusa oblazione, oltre oneri di legge.
Per la sanatoria di verande realizzate in assenza di autorizzazione, si rimanda a quanto previsto dalle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. art. 2 punto 38 Regolamento edilizio art. 122.2 D.P.R. 380/01 artt. 22 – 23 – 36 bis.

Per l'immobile oggetto di procedura è presente l'Attestato di Prestazione Energetica depositato presso il SIPEE certifcato n. 2020-206019-0009 con validità sino al 17/06/2030.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Per facilitare la vendita si propone la suddivisione dei beni pignorati nei seguenti LOTTI:

LOTTO 1)

N.C.E.U. Foglio 1104, Mappale 261, Sub. 15 (A/3), Corso Giulio Cesare n. 187, P4-S1 – Torino

Alloggio al piano quarto (5° f.t.) in edificio condominiale composto da ingresso, zona giorno con angolo di cottura, una camera, bagno, due balconi e cantina accessoria sita al piano interrato. Completa la proprietà balconcino a piano ammezzato su cortile condominiale.

LOTTO 2)

N.C.E.U. Foglio 1104, Mappale 261, Sub. 16 (A/3), Corso Giulio Cesare n. 187, P4-S1 - Torino

Alloggio al piano quarto (5° f.t.) in edificio condominiale composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, due balconi e cantina accessoria sita al piano interrato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica degli immobili, 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 gli immobili oggetto della stima appare congruo e prudenziale 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;
- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata in:

LOTTO 1 → 54 mq

LOTTO 2 → 72 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 consono 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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 gli immobili in oggetto pari a:

LOTTO 1 → 1.200,00 €/mq

LOTTO 2 → 1.200,00 €/mq

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

CONSERVAZIONE		TAGLIO		ETA'		PIANO (senza ascensore)	
Ottimo	1,05	< 50 mq	1,02	Nuovo	1,05	PT e rialzato	0,97
Medio	1,00	51 – 80 mq	1,07	Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Mediocre	0,95	81 – 100 mq	0,96	Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Scadente	0,90	> 100 mq	0,90	Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

LOTTO 1 – APPARTAMENTO

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

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 1,02.

LOTTO 2 – APPARTAMENTO

- ✓ 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1	
Valore di stima	54,00 mq x 1200 €/mq = 64.800,00 €
Coefficienti correttivi	1,02
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore di mercato	€ 66.096,00
Costi regolarizzazione	€ 4.000,00
Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 62.100,00

LOTTO 2	
Valore di stima	72,00 mq x 1200 €/mq = 86.400,00 €
Coefficienti correttivi	0,97
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore di mercato	€ 83.808,00
Costi regolarizzazione	€ 3.750,00
Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 80.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto il più probabile valore a base d'asta è stimato (arrotondato)

LOTTO 1 → 62.100,00 €

LOTTO 2 → 80.000,00 €

Il trasferimento dei beni pignorati di cui ai LOTTI 1 e 2 non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario in quanto non si tratta di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati.

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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).

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

LOTTO 1

Foto 1 – 2 Stabile fronte corso Giulio Cesare e prospetto interno cortile condominiale

Foto 3 – 4 Ingresso condominiale

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 5 – 6 ingresso-disimpegno

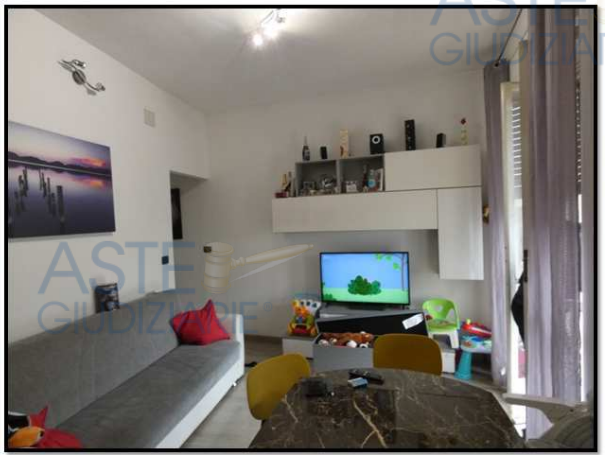


Foto 7 – 8 zona giorno con angolo di cottura

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

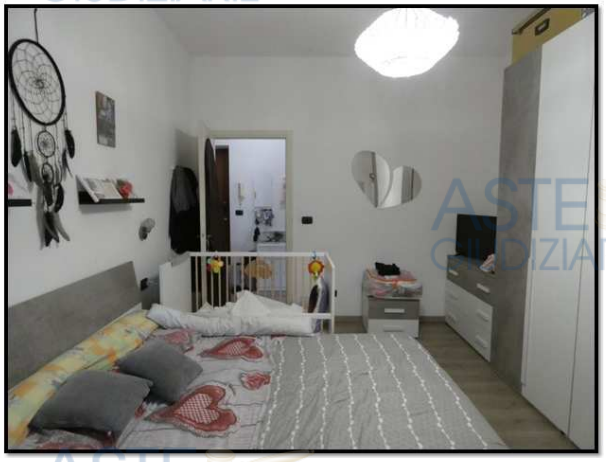


Foto 9 – 10 camera

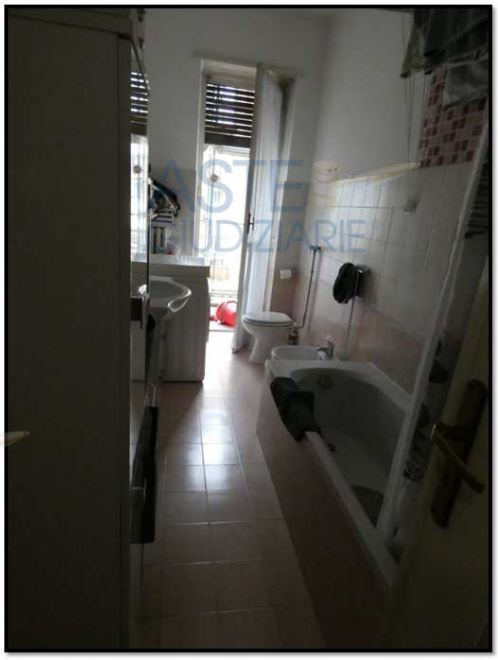
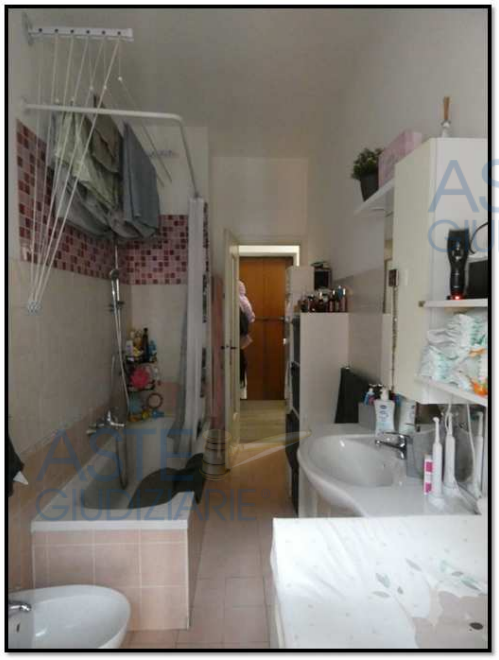



Foto 11 – 12 bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 13 – 14 balcone con affaccio su corso Giulio Cesare

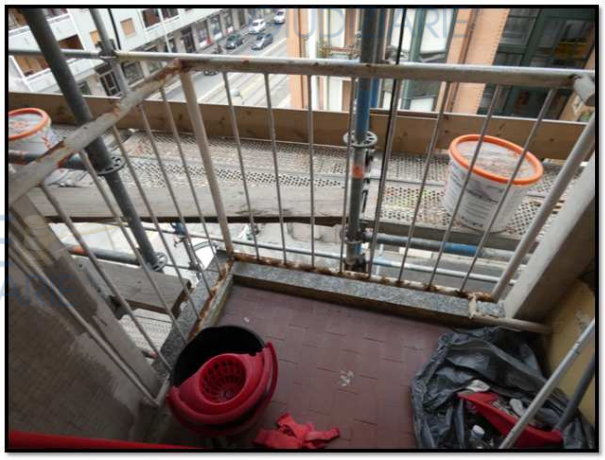


Foto 15 – 16 balconcino su pianerottolo ammezzato

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 17 – 18 cantina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Foto 1 – 2 Stabile fronte su corso Giulio Cesare e prospetto interno cortile condominiale

Foto 3 – 4 Ingresso condominiale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 5 – 6 ingresso-disimpegno

Foto 7 – 8 cucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

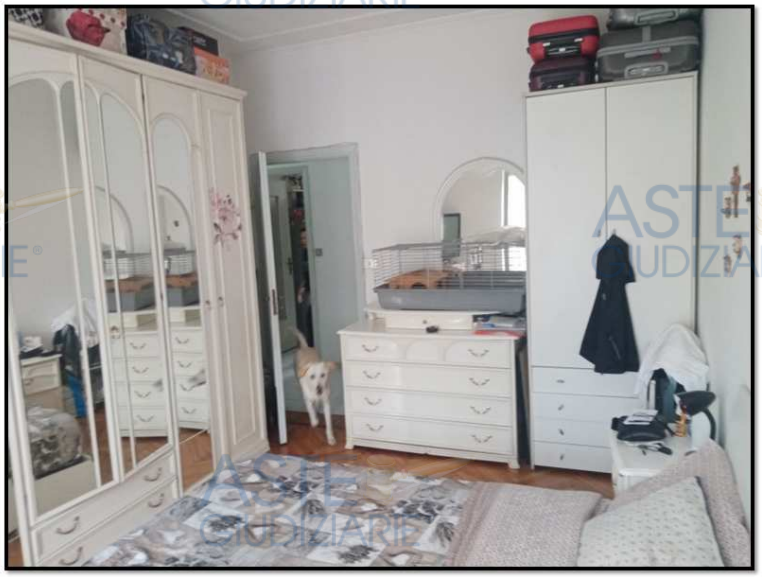


Foto 9 – 10 camera 1

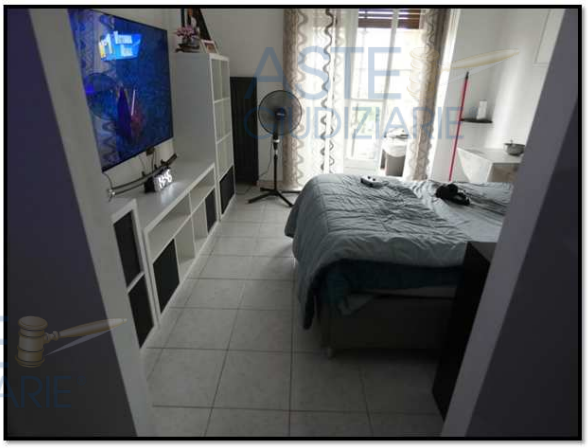
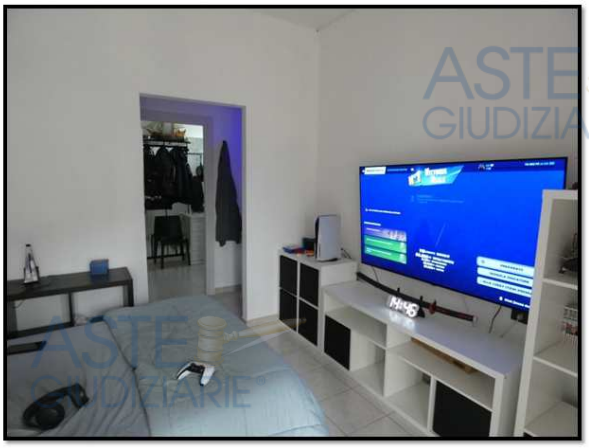



Foto 11 – 12 camera 2

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

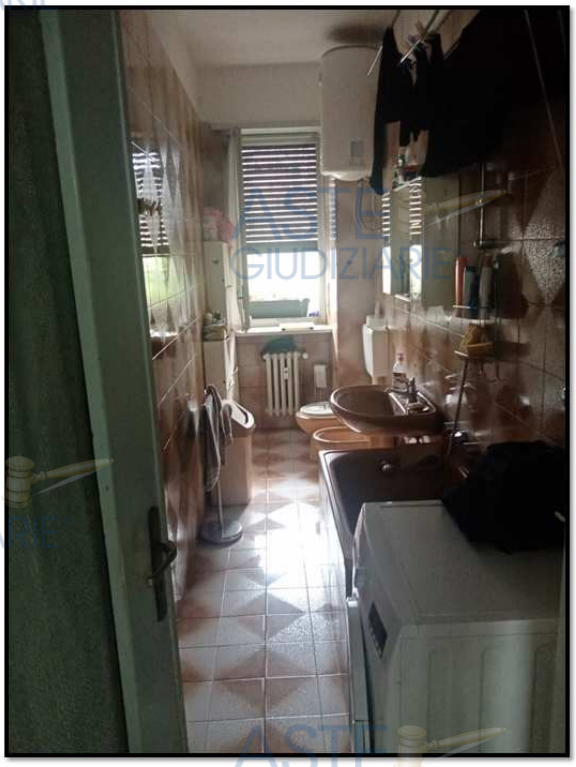
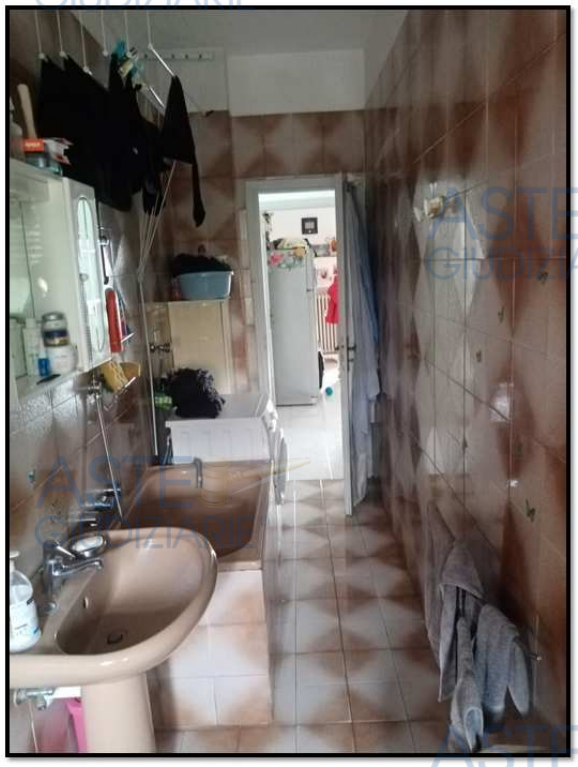



Foto 13 – 14 bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

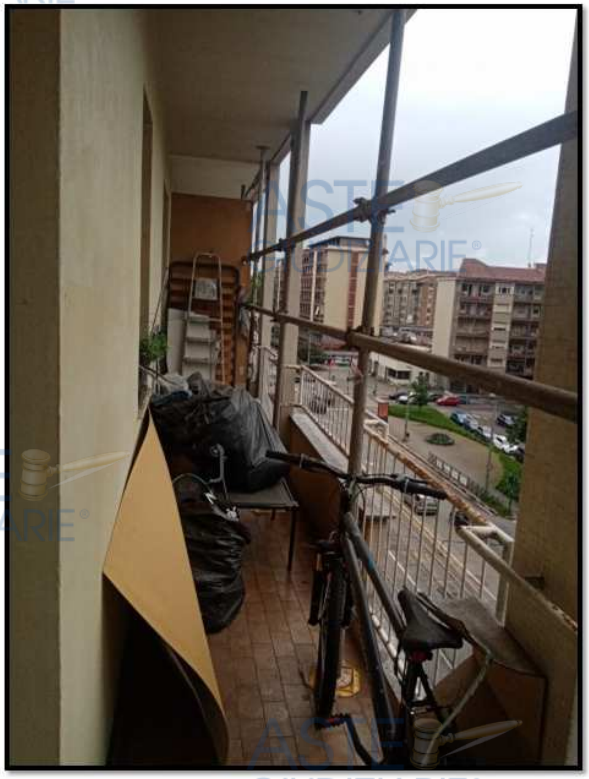


Foto 15 – 16 balcone con affaccio su corso Giulio Cesare

Foto 17 – 18 veranda

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

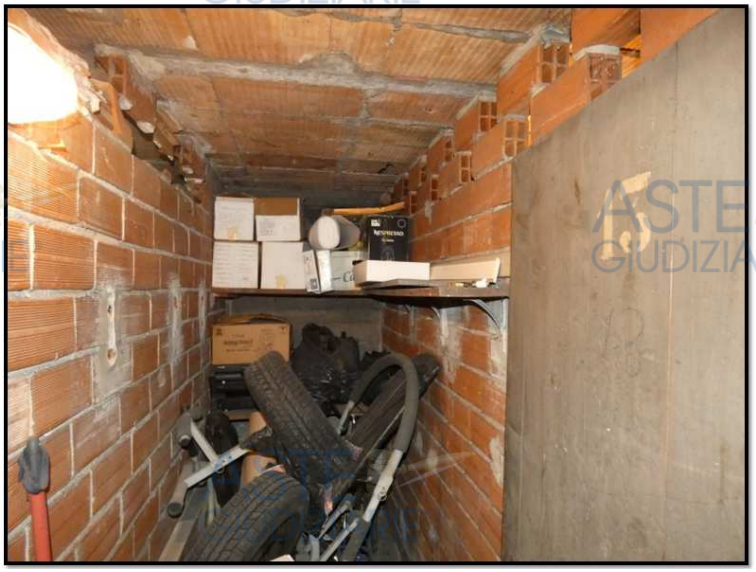


Foto 19 – 20 cantina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
- verifica esistenza contratti di locazione
- APE

Tanto si è esposto con n° 56 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Caluso, 07.05.2025

Il CTU

ing. Fabio Barbero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009