



TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 895/2024



Esecuzione Immobiliare



Giudice Esecuzione



Dott.ssa PAOLA DEMARIA



Creditore Procedente



Debitore



C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

| | | |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------|
| Trascrizione atto pignoramento | nota del 13 dicembre 2024 | N. ri 25508 |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------|

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

| | |
|-----------------------|---|
| QUOTA COLPITA | 1/1 |
| DESTINAZIONE | Appartamento sito al piano terzo (4° f.t) in edificio condominiale composto di ingresso, cucina-tinello, bagno, due camere, balcone verandato lato ovest e balcone lato est oltre cantina accessoria al piano sotterraneo Via Sarpi Paolo n. 90 - 10135 Torino |
| DATI CATASTALI | N.C.E.U. Foglio 1425 Mappale 129 Sub. 11 (cat. A/3) |

| | |
|-----------------------------|-------------|
| VALORE DI MERCATO | € 82.500,00 |
| VALORE A BASE D'ASTA | € 82.500,00 |

SINTESI ACCERTAMENTI

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

C.T.U. ing. Anna Andriani

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

| | |
|---|----|
| 0. Premessa | 6 |
| 1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI..... | 7 |
| 2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA' | 11 |
| 3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO | 14 |
| 4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI | 15 |
| 5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC. | 15 |
| 6. SPESE CONDOMINIALI..... | 17 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE..... | 18 |
| 8. REGOLARITA' EDILIZIA..... | 21 |
| 9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA..... | 25 |
| 129. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); | 28 |

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

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

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

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

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

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

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

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



0. Premessa

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 I RIF.PROT. 21793/2025), provvedeva a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato IVG in data 18 febbraio, ore 14:00; in tale occasione nessuno si presentava in nome e per conto del debitore e dunque non era possibile accedere all'immobile pignorato.

Il giorno 13 marzo 2025 alle ore 14:30, previa autorizzazione del G.E., alla presenza [REDACTED], su delega del CTU, si provvedeva ad eseguire accesso forzoso con l'ausilio del corpo dei carabinieri nella persona del [REDACTED] dell'IVG nella persona del sig. [REDACTED]

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo, libero.

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.





C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



6/33

1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Torino e fa parte di un complesso condominiale con accesso da Via Sarpi Paolo n. 90; è costituito da un appartamento in edificio di civile abitazione al piano terzo (4° f.t.) e cantina accessoria; in categoria catastale A/3 di consistenza 4,5 vani, ed è identificato catastalmente come segue:

N.C.E.U. Fg. 1425, Mapp. 129, Sub. 11(A/3) di superficie catastale 79 mq, Via Sarpi Paolo n. 90 – Piano S1-3.



**Fig. 1 - Complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato
Via Sarpi Paolo n. 90 – Torino (TO) – (fonte google maps)**

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

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

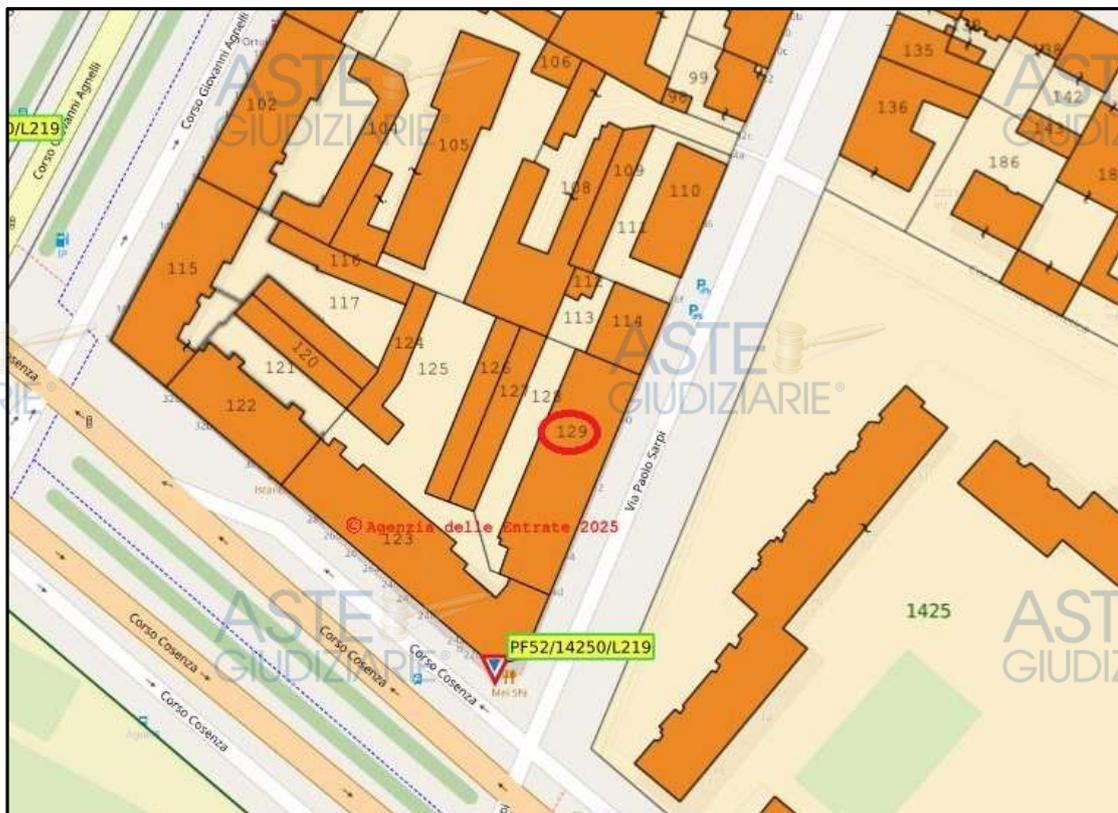


Fig. 2 – Comune di Torino

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

N.C.T. Fg. 1425 Mapp. 129

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- Al Catasto Urbano:

Foglio 1425, Mappale 129, Sub. 11 (A/3), Via Sarpi Paolo n. 90, P S1-3- Torino

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | |
|---------------------|------------|------|---------------------|--------|-------------|----------------------|----------|
| foglio | particella | Sub. | categoria | classe | consistenza | Superficie catastale | rendita |
| 1425 | 129 | 11 | A/3 | 4 | 4,5 vani | 79 mq | € 825,04 |

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- Alloggio al piano terzo (4° f.t) in categoria catastale A/3 in edificio condominiale composto da: ingresso, due camere, bagno, tinello con cucinino, armadio a muro, due balconi di cui uno verandato oltre cantina accessoria al piano sotterraneo.

Coerenze alloggio: a est aria su via Sarpi, a nord vano scala condominiale e altra unità immobiliare, a ovest aria su corte condominiale e a sud altra unità immobiliare con ingresso dal via Sarpi 92.

La cantina di pertinenza, ubicata al piano sotterraneo, presenta le seguenti coerenze: a est altra unità immobiliare cantina n. 43, a nord altra unità immobiliare cantina n. 37, a sud corridoio condominiale comune e altra unità immobiliare cantina n. 45, a ovest terrapieno cortile condominiale.

“Si precisa che detti alloggio e cantina risultano distinti rispettivamente con i numeri 158 (centocinquantotto) - 159 (centocinquantanove) – 160 (centosessantotto) l'alloggio nella pianta del relativo piano allegata sotto la lettera F al Regolamento di Condominio (della stessa casa e dei civici numeri 92 (novanta due) e 94 (novantaquattro) di via Paolo Sarpi), depositato con atto a rogito notaio Bourlot di Torino in data 4 maggio 1956, di cui infra, e con il numero 44 (quarantaquattro) la cantina nella pianta del relativo piano allegata sotto la lettera B) all'atto di deposito dello stesso Regolamento di Condominio.”

Si allega copia del Regolamento di condominio a con atto a rogito notaio Bourlot di Torino in data 4 maggio 1956, registrato a Torino il 22 maggio 1956 al n. 26171.

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

Per maggiore chiarezza espositiva si riporta nel seguito la planimetria catastale, conforme rispetto allo stato di fatto e al progetto originale e di cui si tratterà nel seguito.

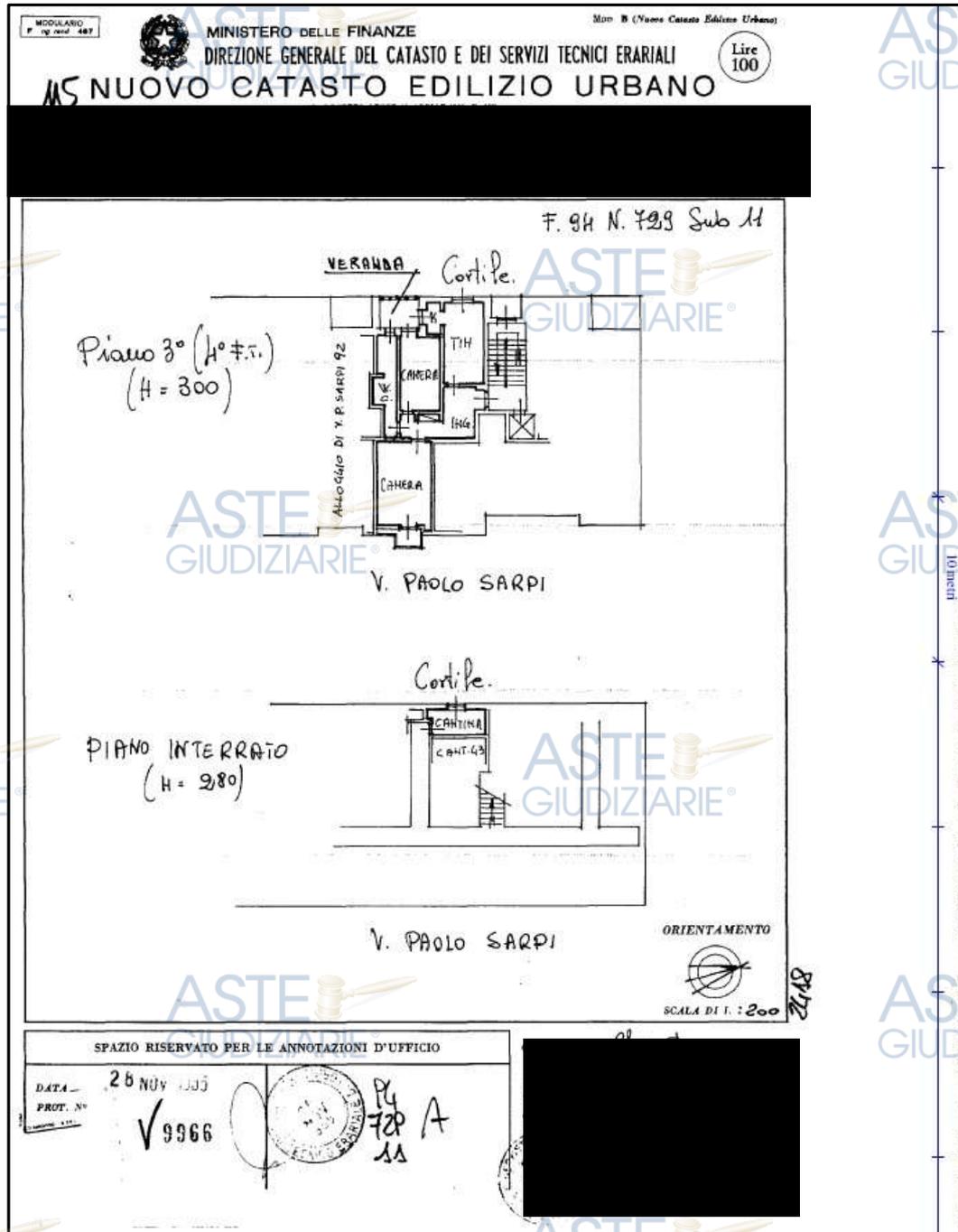


Fig. 3 – scheda catastale appartamento e cantina P. 3 – S1

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

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

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

- Foglio 1425, Mappale 129, Sub. 11 (A/3) – Via Sarpi Paolo n. 90, Torino

risulta trascritto in data 13 dicembre 2024 presso la Conservatoria Torino 1.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, gli immobili a quella data erano:

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

- [REDACTED]

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

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

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne alla sig.ra [REDACTED] la in forza di:

- 1) **ATTO:** compravendita a rogito notaio Sara Clemente in data 28 luglio 2009 Rep. n. 1724
trascrizione del 05 agosto 2009 al Reg. Gen. N° 30291 Reg. Part. N° 19853

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)

Immobile indicato nella formalità: N.C.E.U. Fg. 94 Mappale 729 Sub. 11 – Via Sarpi Paolo n. 90

– Torino

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

11/33



L'immobile pervenne alla sig.ra [REDACTED]

In parte in piena proprietà per la quota di 1/2 in forza successione testamentaria per causa di morte del coniuge, successione di [REDACTED] devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Sara Clemente in data 3 novembre 2008 repertorio numero 1200 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Rivoli il 5 novembre 2008 al n. 6150.



ATTO: denuncia di successione testamentaria di [REDACTED] del 03/06/2008 registrata in data 02 febbraio 2009 al n. 46 vol. 442, trascrizione del 10 marzo 2009 al Reg. Gen. N° 9408 Reg. Part. N° 6096.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2)

Immobile indicato nella formalità: N.C.E.U. Fg. 94 Mappale 729 Sub. 11 – Via Sarpi Paolo n. 90

– Torino



Si precisa che in data 5 agosto 2009 al R.G. 30290, R. part. 19852 risulta trascritta accettazione tacita di eredità del sig. [REDACTED].

In parte, in piena proprietà, per le ragioni di 1/2 ciascuno, l'immobile pervenne ai coniugi [REDACTED] in virtù di atto di acquisto a rogito notaio Tommaso Pignataro in data 27 luglio 1961, repertorio n. 5772/523, registrato all'Ufficio del Registro di Rivarolo Canavese il giorno 01 agosto 1961 al n. 105, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino in data 2 agosto 1961 ai nn. 25302/20640;



C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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





Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 1425 mappale 129 Sub. 11 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 1425 mappale 129 Sub. 11 dal 09/11/2015**

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



- **Foglio 1425 mappale 129 Sub. 11 dal 14/01/2014**

Dati derivanti da: Variazione del 14/01/2014 Pratica n. TO0009501 in atti dal 14/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9824.1/2014)



- **Foglio 94 mappale 729 Sub. 11 dal 01/01/1992**

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

- **Foglio 94 mappale 729 Sub. 11 dal 28/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28/11/1985 in atti dal 16/06/1999 TRASFORM. VERANDA (n. 9966/1985)



- **Foglio 94 mappale 729 Sub. 11 dal 04/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Dati derivanti da: ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 04/10/1985 in atti dal 16/12/1988 (n. 9966/1985)



- **Foglio 94 mappale 729 Sub. 11 dall'impianto meccanografico**

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





C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



13/33

3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno di un complesso condominiale con accesso pedonale da Via Paolo Sarpi n. 90, nel Comune di Torino. L'edificio si trova nella Circostrizione 2, quartiere Mirafiori Nord, una zona ben servita da infrastrutture pubbliche e attività commerciali.

L'appartamento è ubicato al terzo piano di un edificio composto da otto piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a cantine. L'unità si compone di ingresso, cucinino con tinello, due camere, bagno, armadio a muro, un balcone esposto a ovest (chiuso con veranda) affacciato sul cortile condominiale, e un secondo balcone esposto a est con affaccio sulla via pubblica.

Il fabbricato condominiale, realizzato tra il 1959 e il 1962, è costruito con struttura portante in cemento armato e presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca: tamponature in laterizio, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate con manto in tegole. L'edificio è servito da ascensore, accessibile dal piano rialzato e attivo su tutti i piani, escluso quello interrato. Il condominio è stato oggetto di recente riqualificazione energetica con interventi autorizzati con PE 2022 20 11385 di coibentazione e ritinteggiatura delle facciate.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in condizioni mediocri. I pavimenti sono in parte in ceramica, in parte in marmette di cemento e in parquet in legno; le pareti interne intonacate e in parte rivestite con carta da parati. I serramenti sono in legno vetro singolo originali dell'epoca di costruzione.

Il riscaldamento è centralizzato con alimentazione da teleriscaldamento, emissione tramite radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione del calore. La produzione di acqua calda sanitaria è autonoma, garantita da un boiler elettrico installato nel bagno.

Gli impianti elettrico e idraulico risultano presenti ma non è stato possibile verificarne il funzionamento. Al piano interrato, raggiungibile tramite scala condominiale, è presente una cantina di pertinenza dell'unità immobiliare.

4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 13 marzo u.s., giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava libero.

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

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino 1, alla data del 03/05/2025, 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:

- 1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 06 novembre 2024 rep. N. 25508, trascrizione del 13 dicembre 2024 al Reg. Gen. N° 51173 Reg. Part. N° 39643.

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':

N.C.E.U.: Fg. 1425 Mappale 129 Sub. 11- Via Sarpi Paolo n. 90 – Torino

C.T.U. ing. Anna Andriani

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

15/33



Nel pignoramento sono comprese le ragioni di proprietà 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.



C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



6. SPESE CONDOMINIALI

La sottoscritta, in qualità di perito estimatore, al fine di avere informazioni sul Regolamento condominiale e sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ha provveduto ad acquisire dallo studio Amministrazioni Immobiliari Villani Cristin con sede in via Gorizia n. 136 a Torino la seguente documentazione.

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, come sotto precisato:

- Ripartizione spese esercizio 2022-2023 (dal 01/10/2022 al 30/09/2023) → 552,58 €
- Ripartizione spese esercizio 2023-2024 (dal 01/10/2023 al 30/09/2024) → 2585,48 €
- Ripartizione preventivo esercizio 2024-2025 (dal 01/10/2024 al 30/09/2025) → 853,96 €
- Ripartizione spese di riscaldamento 2022-2023 → 306,67 €
- Ripartizione spese di riscaldamento 2023-2024 → 222,92 €
- Ripartizione preventivo riscaldamento 2024-2025 → 247,75 €

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

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

7. PRATICHE EDILIZIE

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

- Licenza edilizia prot. 1958 1 11094, provvedimento nr. 272 del 15-03-1958 per costruzione "Casa a 6 piani + 2 arretrati e autorimesse" rilasciato a [REDACTED]
- Abitabilità prot. 1959_02_060021_pr, provvedimento nr. 404 del 13-01-1960 per "aut. abitabilità-agibilità" rilasciato a [REDACTED]
- Autorizzazione in sanatoria prot. 1985 11 1228, provvedimento nr. 1567 del 9-06-1991 per "veranda" rilasciato a [REDACTED]

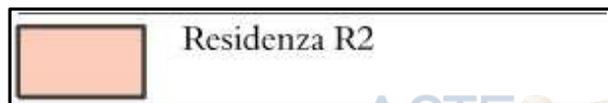
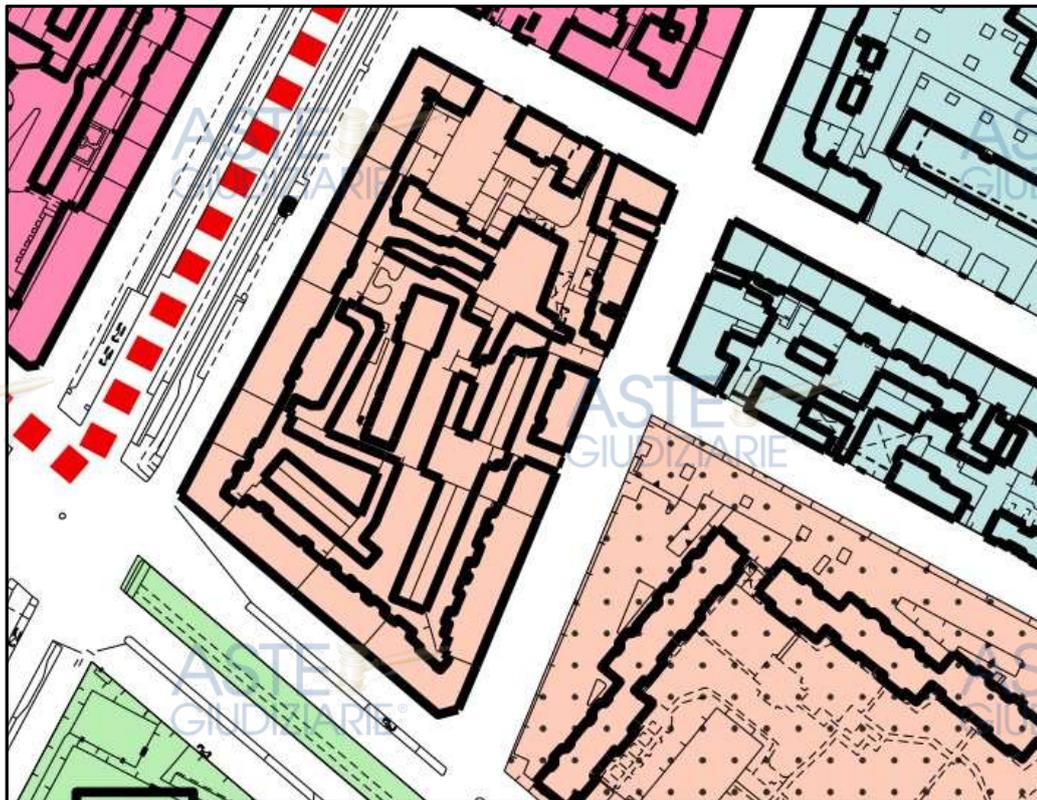


Fig. 4 –Estratto P.R.G.C. – Via Sarpi Paolo n. 90- Torino

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



Urbanisticamente l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona Residenziale R2

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.

2. Area Re2

Isolati residenziali o residenziali misti.

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;
- 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).

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 pubblici e privati - lettera a - (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), lettere i, s.

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 di ristrutturazione edilizia con modifiche interne di fabbricati, entro volumi e sagome esistenti, comportanti aumenti della SL o del volume utile delle unità immobiliari, purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, di sostituzione edilizia,





Art. 9 Aree Normative consolidate

di completamento, di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, inerenti i complessi turistico-ricettivi, sono soggetti all'obbligo del reperimento degli standard urbanistici nella misura prevista dall'art. 21 comma 1 punto 3 della LUR.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap.

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





C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



20/33

8. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile pignorato, in base a quanto è stato possibile reperire, risulta conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

Di seguito si riporta un estratto degli elaborati grafici:

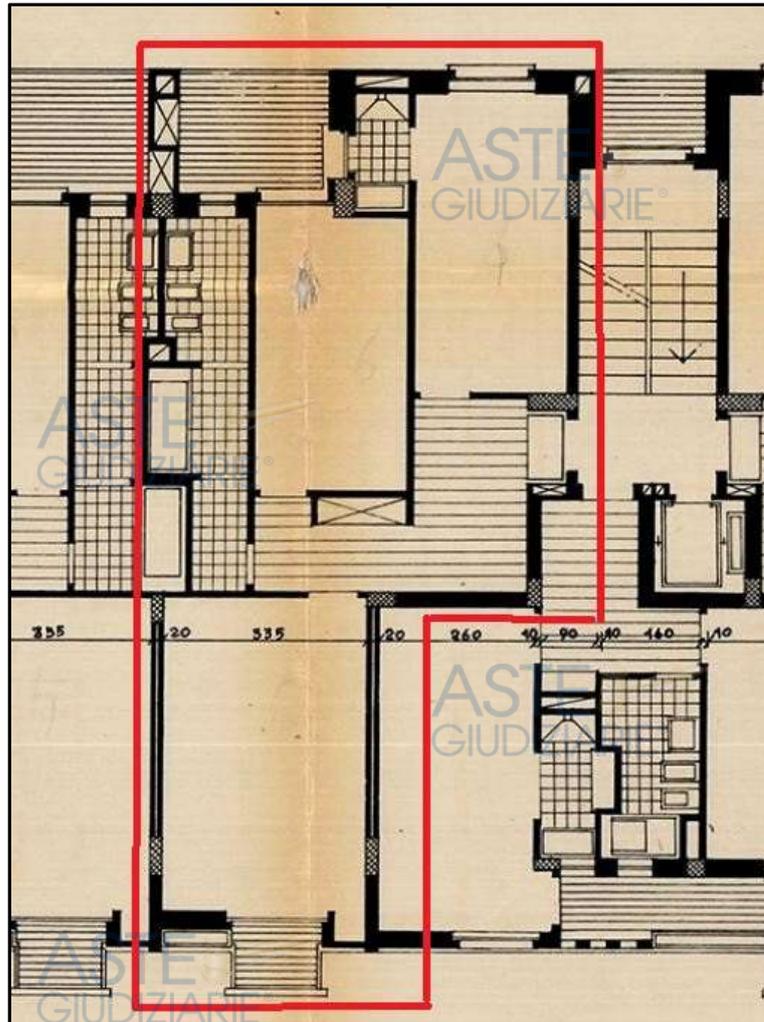


Fig. 5 - Estratto planimetria piano terzo (4° p.f.t.) licenza 11094 del 1958

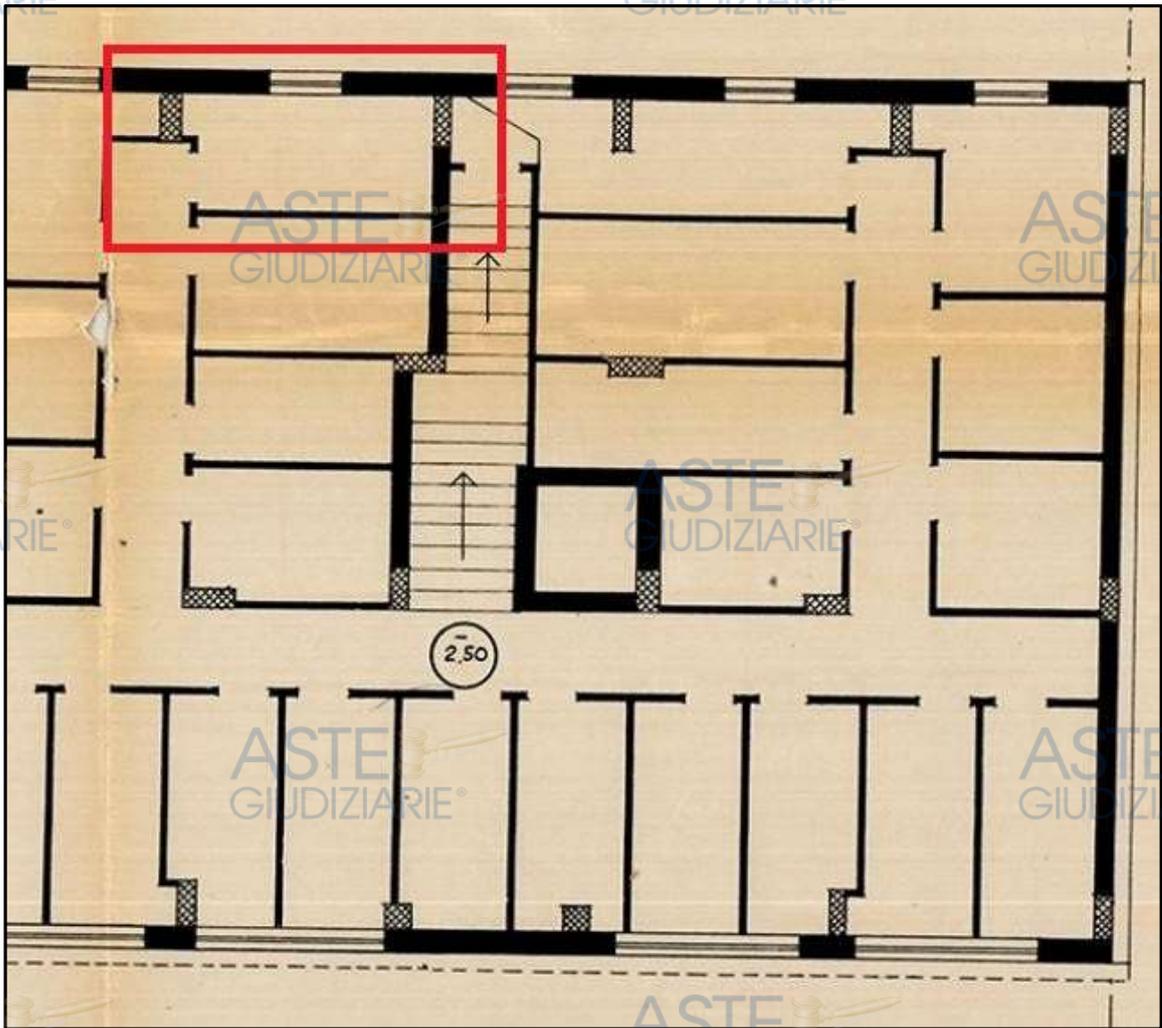


Fig. 6 - Estratto planimetria piano interrato (S.1.) licenza 11094 del 1958

Le planimetrie di progetto dell'alloggio e della cantina sono conformi allo stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di pignoramento è correttamente rappresentato in scheda catastale relativa e autonoma.

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

Per l'immobile oggetto di procedura non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; sarà pertanto

necessario provvedere al rilascio al costo indicativo di Euro 200,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza professionale per ogni unità.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

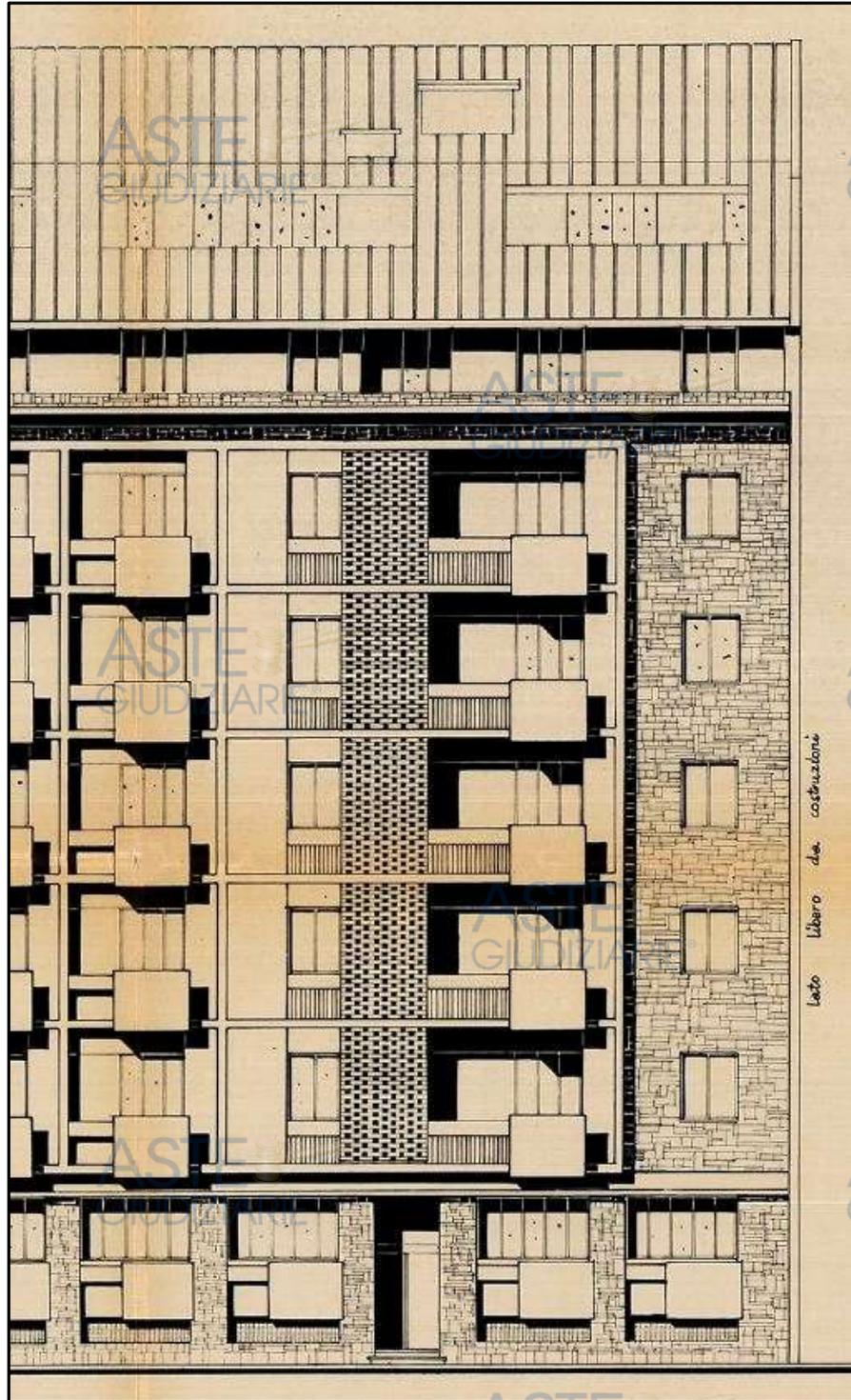


Fig. 7 - Estratto prospetto su Via Paolo Sarpi, licenza 11094 del 1958

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano terzo (4° f.t) in edificio condominiale composto ingresso, cucina-tinello, bagno, due camere, balcone verandato lato ovest e balcone lato est oltre cantina accessoria al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 1425 Mappale 129 Sub. 11 (A/3), Via Sarpi Paolo n. 90 - Torino

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

Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 129750:1998 "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:

- 1290% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 129% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

25/33

- 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 74,00 mq.

Nel procedere alla stima dell'u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più 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, 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 una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare Furbatto e l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a 1.150,00 €/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 moltiplicativi¹, scegliendo valori opportuni a secondo della valenza urbana.

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 |

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

26/33

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

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

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,97

| CONCLUSIONI | |
|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Valore di stima | 74 mq x 1.150,00 €/mq = 85.100,00 € |
| Coefficienti correttivi | 0,97 |
| Stato possesso (piena proprietà) | 100% |
| Vincoli giuridici non eliminabili | 0% |
| Totale valore commerciale | € 82.547,00 |
| Costi regolarizzazione | - |
| Valore base d'asta (arrotondato) | € 82.500,00 |

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato (arrotondato) in € 82.500,00

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

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano terzo (4° f.t) in edificio condominiale composto ingresso, cucina-tinello, bagno, due camere, balcone verandato lato ovest e balcone lato est oltre cantina accessoria al piano sotterraneo;
Via Sarpi Paolo n. 90- Torino.

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

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

27/33



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

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



C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



28/33

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – 2 Stabile da Via Paolo Sarpi e prospetto interno cortile condominiale



Foto 3 – 4 Ingresso condominiale e scala



Foto 5 – 6 ingresso e tinello



Foto 7 – 8 cucinino



Foto 9 – 10 Veranda



Foto 11 – 12 Camera



Foto 13 – 14 Camera

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 15 – 16 Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 17 – 18 Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ALLEGATI

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



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



Caluso, 07.05.2025



Il CTU
ing. Anna Andriani



C.T.U. ing. Anna Andriani

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

