

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 926/2024

Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE® Giudice Esecuzione

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott.ssa Elisabetta Duretto

Creditore Procedente

[REDACTED]

Debitori

CF: [REDACTED]

e [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1/39

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 10 dicembre 2024	N. ri 25939/2024
---------------------------------------	------------------------------	---------------------

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/1
DESTINAZIONE	Appartamento sito al piano quarto (5° f.t.) in edificio condominiale, composto di cucina, due camere, soggiorno, due bagni, ripostiglio oltre balconi e due cantine accessorie al piano interrato. Via Monte Pertica n. 2- 10146 Torino
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 1168 Mappale 127 Sub. 5103 (A/3)

VALORE DI MERCATO	€ 150.552,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 146.000,00

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: Occupato dagli eseguiti

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

0. Premessa	6
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	7
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'	11
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO	15
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI	16
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.	17
6. SPESE CONDOMINIALI.....	21
7. PRATICHE EDILIZIE.....	23
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	25
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	28
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);.....	32

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, 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. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

8. *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
10. *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*

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

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@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 1 RIF.PROT. 2025/80406), provvedeva a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato avv. Stellina Maria Martelli.

L'immobile risultava, al momento del sopralluogo occupato dagli esecutati i quali acconsentivano l'accesso volontario e senza resistenza, al fine di poter effettuare il sopralluogo.

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.





C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

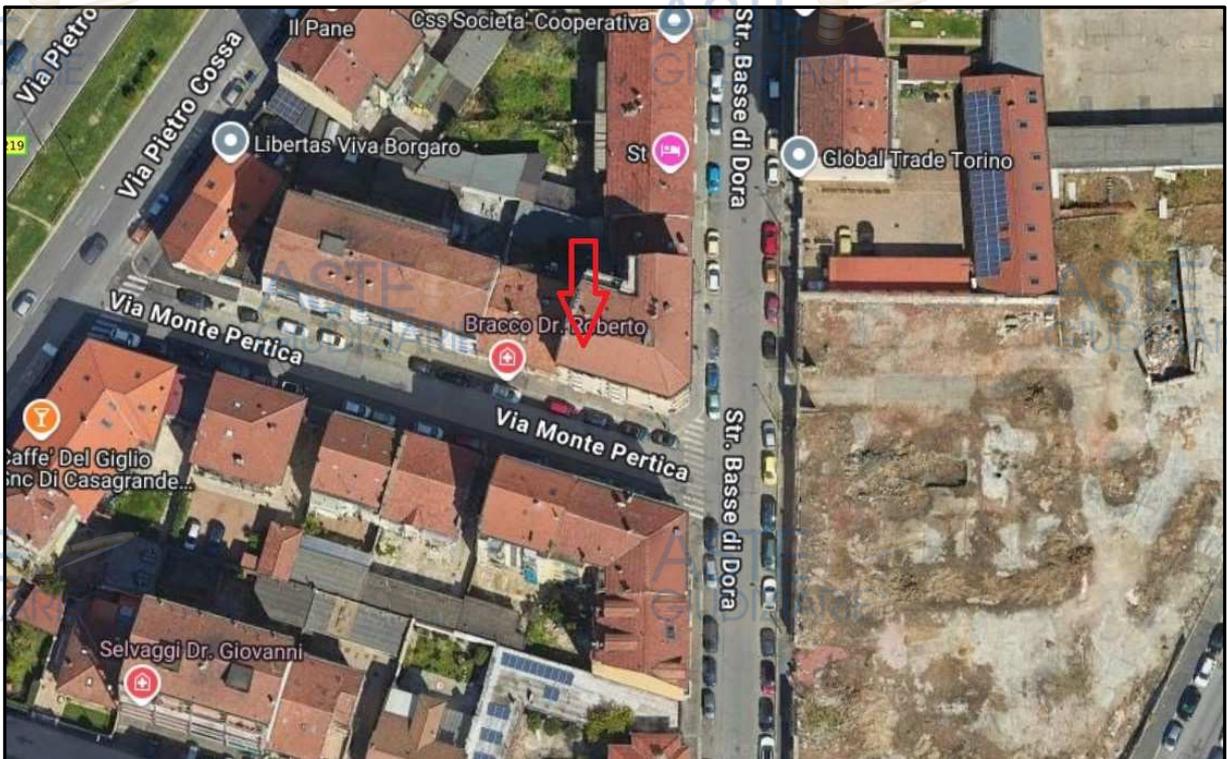
Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@abstudioingegneria.it



1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Torino in Circostrizione IV quartiere Parella e fa parte di un complesso condominiale con accesso da via Monte Pertica n. 2; è costituito da un appartamento sito al piano quarto (5° f.t.), abitazione in categoria catastale A/3 di consistenza 7 vani, ed è identificato catastalmente come segue:

N.C.E.U. Fg. 1168, Mapp. 127, Sub. 5103 (A/3) di superficie catastale 108 mq, Via Monte Pertica n. 2
– Piano 4-S1 - Torino



*Fig. 1 - Complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato
Via Monte Pertica n. 2 – Torino (TO) – (fonte google maps)*

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

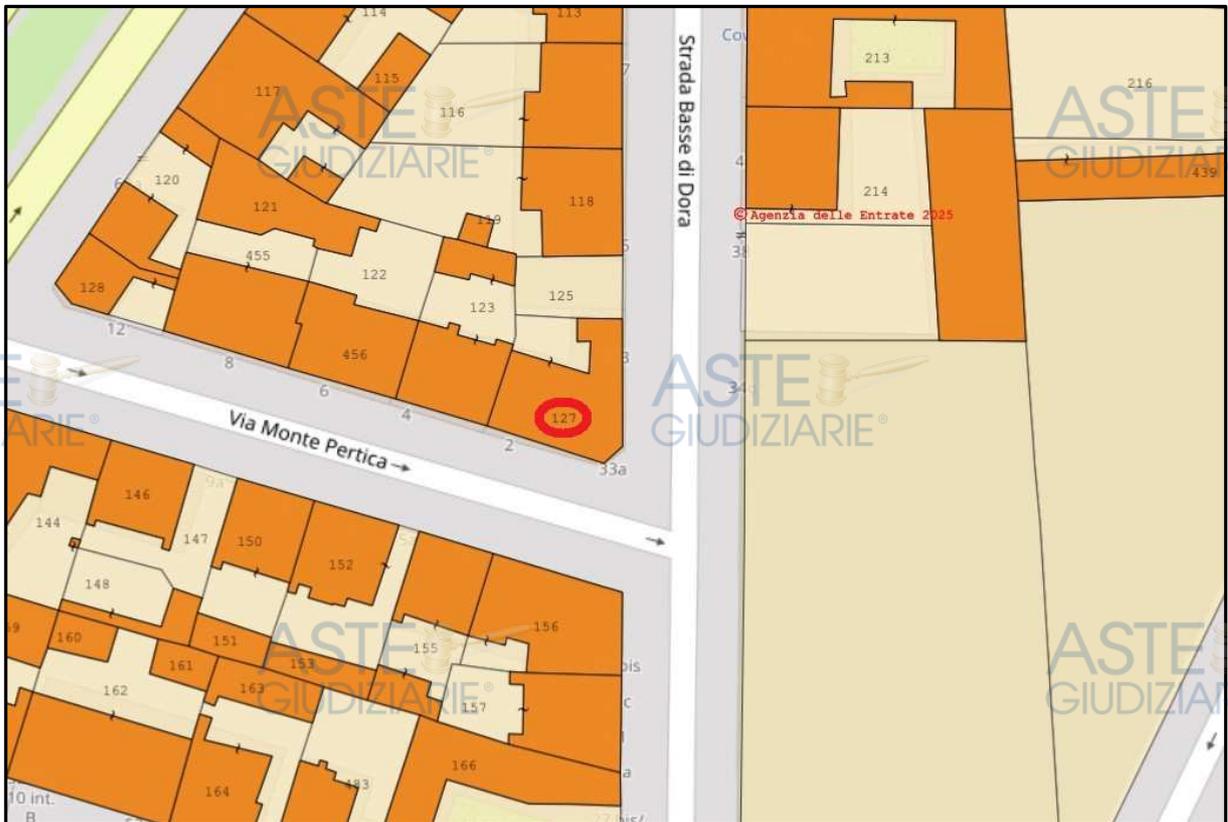


Fig. 2 – Comune di Torino

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

N.C.T. Fg. 1168 Mapp. 127

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- Al Catasto Urbano:

Foglio 1168, Mappale 127, Sub. 5103 (A/3), Via Monte Pertica n. 2, P4-S1 - Torino

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
1168	127	5103	A/3	2	7 vani	108 mq	€ 939,95

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

Alloggio al piano quarto (5° f.t.) in categoria catastale A/3 in edificio condominiale con accesso da vano scala condominiale composto da cucina, due camere, soggiorno, due bagni, ripostiglio oltre balconi e due cantine accessorie al piano interrato.

Coerenze alloggio: a nord aria su corte condominiale, a est alloggio n. 15, a sud aria su via Monte Pertica n. 4, a ovest altra unità immobiliare mappale 123.

Al piano sotterraneo due vani cantina distinti nella planimetria allegata al regolamento di condominio rispettivamente con i numeri "9" e "15".

Coerenze cantina n. "9": a nord corridoio comune, a est cantina n. 8, a sud terrapieno via Monte Pertica N. 4, a ovest altra unità immobiliare mappale 123.

Coerenze cantina n. "15": a nord cantina n. 6, a est corridoio comune, a sud cantina n. 14, a ovest corridoio comune.

L'alloggio risulta rispettivamente distinto con i numeri "9" e "10" e le cantine con i numeri "9" e "15" così come individuati nella planimetria allegata al regolamento di condominio a rogito del notaio Remo Morone in data 23/03/1976 rep. 239393/24268, registrato a Torino il 02/04/1976 al n. 12515.

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

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

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

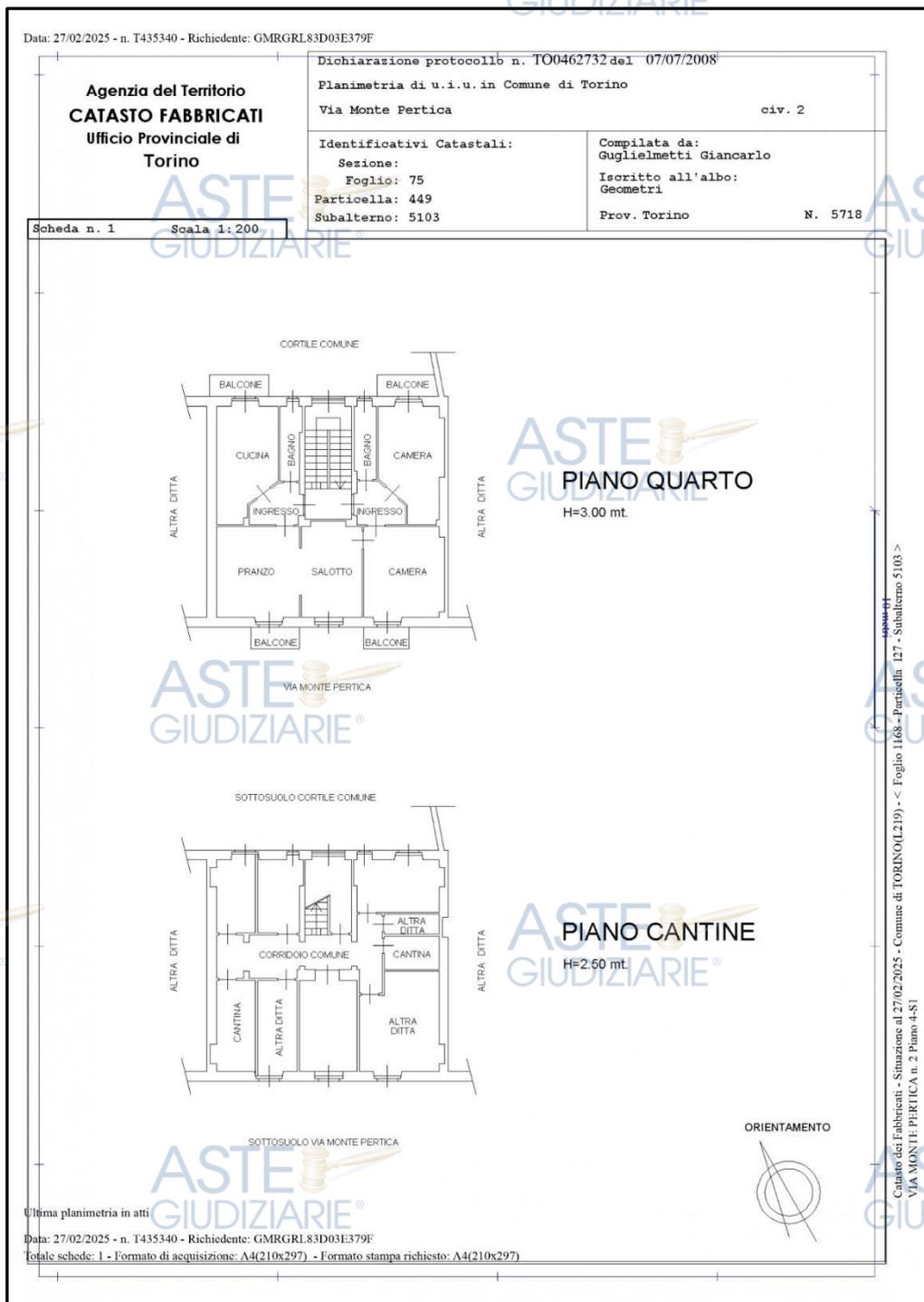


Fig. 3 – Appartamento e Cantine P. 4-S1

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

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

- Foglio 1168, Mappale 127, Sub. 5103 (A/3) – Via Monte Pertica n. 2

risulta trascritto in data 10 dicembre 2024 presso la Conservatoria Torino 1;

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

- in piena proprietà in regime patrimoniale di comunione dei beni, per la ragione di 1/2 ciascuno ai coniugi:

- [REDACTED]

CF: [REDACTED]

- [REDACTED]

CF: [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 ai coniugi [REDACTED] in forza di:

- 1) **ATTO**: compravendita a rogito notaio Giuseppe Gianelli in data 15 luglio 2008 Rep. n.

[REDACTED]

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

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

CONTRO SOGG. N° 2: [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' 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]

A FAVORE SOGG. N° 2: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]

Immobile indicato nella formalità:

Immobile: N.C.E.U. Fg. 75 Mappale 449 Sub. 5103 – Via Monte Pertica n. 2 – Torino

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

in forza di atto di compravendita a rogito notaio Santoro Alessio in data 01 febbraio 1978 Rep. n. 132527

trascrizione del 24 febbraio 1978 al n. 4209 di formalità.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 1168 Mappale 127 Sub. 5103 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 1168 Mappale 127 Sub. 5103 dal 09/11/2015**

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

- **Foglio 1168 Mappale 127 Sub. 5103 dal 14/08/2013**

Dati derivanti da: Variazione del 14/08/2013 Pratica n. TO0303220 in atti dal 14/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 203648.1/2013)

di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 75 pla 449 sub 5103 per allineamento mappe -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

12/39



- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 5103 dal 07/07/2009**

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009 Pratica n. TO0422691 in atti dal 07/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 424271/2009)

- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 5103 dal 07/07/2008**

Dati derivanti da: FUSIONE del 07/07/2008 Pratica n. TO0462732 in atti dal 07/07/2008 FUSIONE (n. 37298.1/2008)

Fusione Foglio 75 Particella 449 Subalterno 9; Foglio 75 Particella 449 Subalterno 10.



- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 9 dal 07/07/2008**

Dati derivanti da: FUSIONE del 07/07/2008 Pratica n. TO0462732 in atti dal 07/07/2008 FUSIONE (n. 37298.1/2008)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

Foglio 75 Particella 449 Subalterno 10; Foglio 75 Particella 449 Subalterno 5103.

- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 9 dal 01/01/1992**

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

- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 9 dal 01/02/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/02/1978 in atti dal 10/03/1998 CLS NOT, N. 10020/98 COLL. (n. 10762.1/1978)

- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 9 dal 01/02/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/02/1978 in atti dal 25/05/1994 CONSISTENZA (n. 10762/1978)

- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 9 dall'impianto meccanografico**

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

- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 10 dal 07/07/2008**

Dati derivanti da: FUSIONE del 07/07/2008 Pratica n. TO0462732 in atti dal 07/07/2008 FUSIONE (n. 37298.1/2008)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



Foglio 75 Particella 449 Subalterno 10; Foglio 75 Particella 449 Subalterno 5103.

- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 10 dal 01/01/1992**

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

- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 10 dal 01/02/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/02/1978 in atti dal 10/03/1998 CLS NOT. N. 10020/98 COLL. (n. 10762.2/1978)

- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 10 dal 01/02/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/02/1978 in atti dal 25/05/1994 CONSISTENZA (n. 10762/1978)

- **Foglio 75 Mappale 449 Sub. 10 dall'impianto meccanografico**

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

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

14/39

3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel comune di Torino, con accesso pedonale da Via Monte Pertica n. 2 ed è costituito da appartamento ubicato al quarto ed ultimo piano di fabbricato di civile abitazione.

L'edificio si trova nella Circoscrizione IV, nel quartiere Parella.

Il fabbricato, originario degli anni '30, è stato sopraelevato negli anni 50; presenta le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca: struttura portante in muratura, solai in laterocemento, copertura a falde inclinate con tegole. Il condominio è stato oggetto di recente riqualificazione energetica con interventi autorizzati con PE 2022-20-4175 di coibentazione e ritinteggiatura delle facciate oltre a sostituzione di serramenti preesistenti in pvc vetrocamera.

L'appartamento è ubicato al quarto piano (quinto fuori terra) di un fabbricato di cinque piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a cantine e sottotetto non abitabile. L'accesso al fabbricato avviene tramite accesso condominiale comune e scala condominiale interna. Il condominio non è servito da ascensore.

L'abitazione è il risultato della fusione urbanistica e catastale di due unità immobiliari (ex subb. "9" e "10") e si compone di: ampia zona giorno, cucina, due camere, due bagni, ripostiglio/cabina armadio, due cantine accessorie al piano interrato, accessibili tramite scala condominiale. L'abitazione, dotata di doppia esposizione, dispone di due balconi con affaccio su Via Monte Pertica e di due balconi con affaccio sul cortile condominiale.

Al momento del sopralluogo, l'unità si presentava in ottime condizioni di manutenzione e l'immobile risultava di recente ristrutturazione. I pavimenti sono rivestiti in parte in parquet per la zona giorno e notte, ed in parte in gres nei locali cucina e bagno; le pareti interne risultano intonacate a finitura liscia e verniciate. Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite in parte in piastrelle in ceramiche. La disposizione planimetrica dell'unità risulta difforme dai titoli abilitativi rilasciati e di ciò si tratterà dettagliatamente nel prosieguo della relazione.

Il riscaldamento è centralizzato, con generatore condominiale alimentato a gas naturale ed avviene mediante terminali di erogazione costituiti da radiatori in parte in ghisa, in parte in alluminio dotati di termovalvole e di ripartitori. Nei locali bagno sono presenti termoarredi scaldasalviette.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

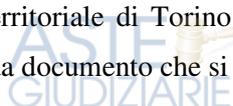


La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante generatore istantaneo a gas metano installato sul balcone.



4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 06 marzo u.s., giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava occupato dagli esecutati. Da verifiche eseguite presso l'Agenda Territoriale di Torino I, non risultano contratti di locazione/comodati in corso di validità, come risulta da documento che si allega.



C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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





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 nel seguito. 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 23 novembre 2024 rep. N. 25939/2024, trascrizione del 10 dicembre 2024 al Reg. Gen. N° 50420 Reg. Part. N° 39065.



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



IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 1168 Mappale 127 Sub. 5103 – Via Monte Pertica n.2 – Torino

- 2) **ATTO:** ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo in data 24 marzo 2023 Rep. N. 10179/11023, iscrizione del 27 marzo 2023 al Reg. Gen. N° 12663 Reg. Part. N° 1683.



CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di proprietà Per la quota di ½ In regime di comunione legale)



C.T.U. ing. Fabio Barbero

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



A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 1168 Mappale 127 Sub. 5103 – Via Monte Pertica n.2 – Torino

- 3) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 07 aprile 2018 rep. N. 7374, trascrizione del 11 luglio 2018 al Reg. Gen. N° 29022 Reg. Part. N° 20687.

CONTRO SOGG. N° 2: [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di proprieta' Per la quota di 1/2)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

(Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 1168 Mappale 127 Sub. 5103 – Via Monte Pertica n.2 – Torino

- 4) **ATTO:** ipoteca giudiziale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 30 giugno 2017 Rep. N. 6326, iscrizione del 13 luglio 2017 al Reg. Gen. N° 28454 Reg. Part. N° 4631.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di proprieta' Per la quota di 1/2)

CONTRO SOGG. N° 2: [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di proprieta' Per la quota di 1/2)

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

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

N.C.E.U.: Fg. 1168 Mappale 127 Sub. 5103 – Via Monte Pertica n.2 – Torino

- 5) **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario notaio Gianelli Giuseppe in data 15 luglio 2008 Rep. N. 125559/31182, iscrizione del 28 luglio 2008 al Reg. Gen. N° 32536 Reg. Part. N° 6974.

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2)

CONTRO SOGG. N° 2: [REDACTED]

CF: [REDACTED] (Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2)

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

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 75 Mappale 449 Sub. 5103 – Via Monte Pertica n.2 – Torino

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.

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

19/39



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. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



20/39

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 dall'amministratore pro tempore sig. [REDACTED] la documentazione che segue:

- *dichiarazione debitoria*

- *gestione riscaldamento preventivo 2024-2025*

- *regolamento di condominio.*

Che si allega al presente elaborato.

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

1) debito sulla gestione ordinaria 2024 sulla base del preventivo ammonta a 290,09€

salvo dare /avere di fine gestione.

2) debito sulla gestione riscaldamento 2024/2025 sulla base del preventivo ammonta a

586,70€ salvo dare /avere di fine gestione.

2) nella gestione riscaldamento è incluso il costo del finanziamento per lavori straordinari pari a 714,42€ annui per la durata di 10 anni (dal 2023 al 2032)

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

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



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



C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



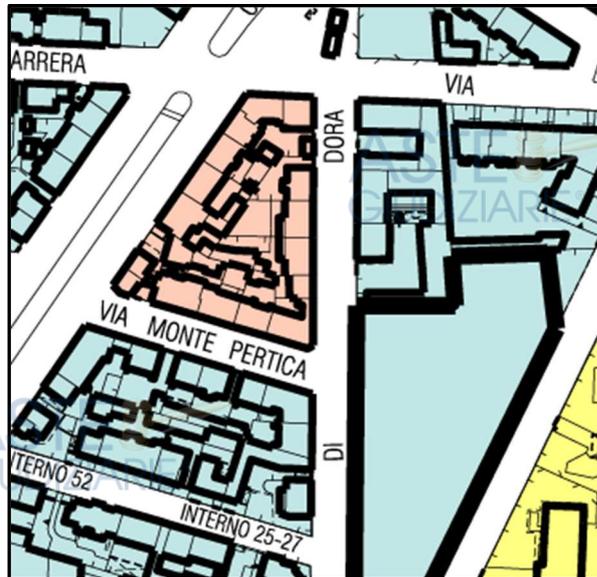
22/39

7. PRATICHE EDILIZIE

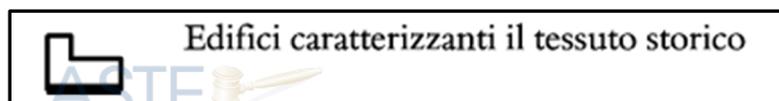
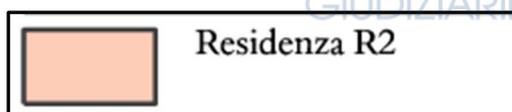
A seguito di accesso telematico presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Licenza edilizia prot. 1930 1 901 provvedimento nr. 956 rilasciata a [REDACTED] per realizzazione "casa"
- Licenza prot. 1943 1 10026 edilizia provvedimento nr. 498 rilasciata a [REDACTED] per "variante a progetto"
- Licenza edilizia prot. 1951_1_11457 provvedimento nr. 1523 rilasciata a [REDACTED] per "ampliamento sopraelevazione"
- Abitabilità prot. 1967 2 80058 del 17/03/1967 rilasciata a [REDACTED]
- DIA prot. 2008_9_7990 rilasciata a [REDACTED] per "TUE22-1 DIA:OPERE INTERNE"

Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.



Estratto P.R.G.C. – Via monte Pertica n. 2 – Torino



Legenda

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

Si riporta nel seguito un estratto del PRGC:

4.1 Zone consolidate residenziali miste (ex art. 12)

Il PRG definisce "zone consolidate" l'insieme delle aree edificate nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi. Le zone consolidate residenziali miste sono individuate nelle tavole di PRG.

Nella parte piana gli indici di densità fondiaria sono pari a 2 mq/mq; 1,35 mq/mq; 1 mq/mq; 0,6 mq/mq; 0,4 mq/mq.

Nelle aree normative Re2, MiP, Di, Sp gli indici pari a 1,35 mq/mq, 1 mq/mq, 0,6 mq/mq, 0,4 mq/mq sono rispettivamente elevabili a 1,45 mq/mq, 1,10 mq/mq, 0,65 mq/mq, 0,45 mq/mq per la realizzazione della SL generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali e collinari (vedi art. 13) e di quella derivante dai tessuti ad alta densità edilizia della Zona Centrale Storica (art. 7.1); in tal caso gli interventi sono subordinati a SUE o titolo abilitativo convenzionato. Fatta eccezione per l'indice di edificabilità fondiario, la relativa SL assume i parametri urbanistico-edilizi della zona normativa di atterraggio.

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono riportati nelle tavole normative.

Salvo quanto diversamente indicato nella tavola di azionamento, i fili stradali generati dall'apertura di nuove strade, sia pubbliche che private, all'interno di aree normative, costituiscono a tutti gli effetti filo edilizio di fabbricazione obbligatorio.

Il PRG si attua ordinariamente attraverso titoli abilitativi. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto e sostituzione che richiedono la creazione di nuove opere di urbanizzazione o il coordinamento di operatori pubblici e privati per la realizzazione delle stesse si attuano mediante permesso di costruire convenzionato ex art. 49 comma 4 della LUR con le modalità di cui all'art. 3 delle presenti norme.

Le zone urbane consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 1444/68, di completamento ai sensi dell'art.13 comma 3 lettera f) della LUR e di recupero ai sensi della legge 457/78.

Al fine di ridurre il consumo di suolo, le zone consolidate residenziali miste sono classificate ai sensi dell'art. 2.3 punto 1 lettera b) come Aree a compensazione obbligatoria.



8. REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito del sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto alla DIA prot. 2008_9_7990.

Si è riscontrato quanto segue:

- Diversa distribuzione degli spazi interni
- realizzazione di un nuovo accesso unico all'unità
- spostamento posizione del bagno della zona giorno con assenza di porta a creazione dell'antibagno
- modifica delle tramezzature della cucina e riprogettazione della zona notte, dove è stato ricavato un vano ad uso ripostiglio/cabina armadio.

La rappresentazione grafica dell'unità pignorata in scheda catastale relativa e autonoma comprendente l'alloggio e i locali cantina, non è aggiornata rispetto lo stato dei luoghi.

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

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 € 4.500,00, inclusa oblazione, oltre oneri di legge.

Per l'immobile oggetto di procedura è presente l'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo n. 2023-101781-0178 con validità sino al 29/06/2033.



C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



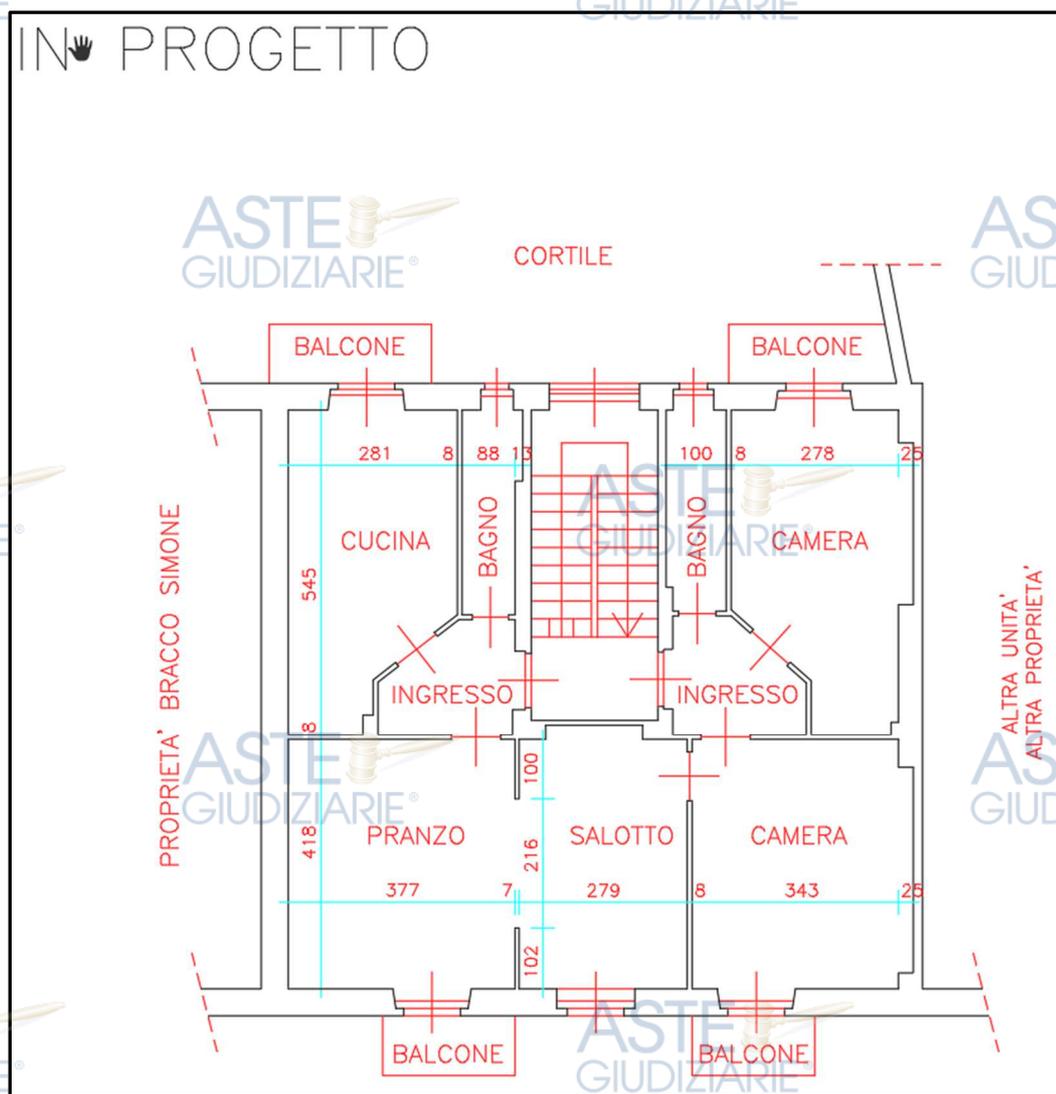


Fig. 5- Estratto planimetria DIA prot. 2008_9_7990

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano quarto (5° f.t.) in edificio condominiale, composto di cucina, due camere, soggiorno, due bagni, ripostiglio oltre balconi e due cantine accessorie al piano interrato

N.C.E.U. Foglio 1168 Mappale 127 Sub. 5103 (A/3), Via Monte Pertica n. 2 - Torino

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

Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 10750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 10% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

28/39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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 102 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 sia una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

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

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a 2.050,00 €/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.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

29/39

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

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

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO _ usato: 0,95
- ✓ CONSERVAZIONE _ ottimo: 1,05
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ >100 mq: 0,90
- ✓ PIANO quarto: 0,80

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,72

C.T.U. ing. Fabio Barbero

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

CONCLUSIONI	
Valore di stima	102,00 mq x 2.050,00 €/mq = 209.100,00 €
Coefficienti correttivi	0,72
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore commerciale	€ 150.552,00
Costi regolarizzazione	€ 4.500,00
Valore base d'asta (arrotondato)	€ 146.000,00

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato in **146.000,00 €**.

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

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano quarto (5° f.t.) in edificio condominiale, composto di cucina, due camere, soggiorno, due bagni, ripostiglio oltre balconi e due cantine accessorie al piano interrato **N.C.E.U. Foglio 1168 Mappale 127 Sub. 5103 (A/3), Via Monte Pertica n. 2 - 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 dagli esecutati.



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

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



C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



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



Foto 3 – 4 scala condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 5 – 6 zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 7 – 8 zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 9 – 10 Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 11 – 12 particolare pavimenti e bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

35/39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 13 – 14 camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 15 – 16 camera

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

36/39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto 17 – 18 bagno esclusivo della camera matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

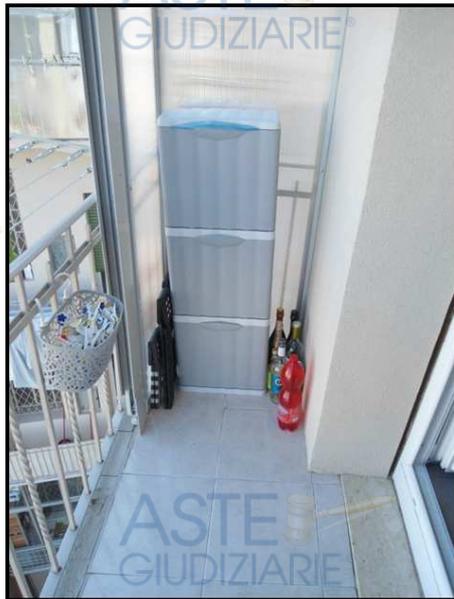


Foto 19 – 20 balconi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

37/39

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto 21 – 22 cantine

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: barbero@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
- Titolo di provenienza
- Certificato di residenza anagrafico e stato civile
- verifica esistenza contratti di locazione
- APE



Tanto si è esposto con n° 39 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell' Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.



Caluso, 05.05.2025



Il CTU
ing. Fabio Barbero



C.T.U. ing. Fabio Barbero

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

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

