

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. : Dott.ssa Silvia SEMINI**

**Procedura Esecutiva n° R.G.E. 928/2024**

**promossa da:**

**contro:**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U.: geom. Pasquale MOLLICA**



**Studio MOLLICA**

di Mollica geom. Pasquale

C.F.: MLL PQL 75D01 L219C

P.IVA: 08778200017

Via V.Vela n. 45 10128 Torino

Tel.+39(0)11.517.81.68 – Fax +39(0)11.56.13.347 e-mail: info@studiogeomollica.it

**INDICE**

|     |                                                                  |         |
|-----|------------------------------------------------------------------|---------|
| --- | Premessa.....                                                    | Pag. 02 |
| 1.  | 1.A. - Individuazione immobili oggetto di procedura.....         | Pag. 05 |
|     | 1.B. - Indicazione dei dati catastali.....                       | Pag. 06 |
| 2.  | 2.A. – Provenienza dei beni.....                                 | Pag. 06 |
|     | 2.A - Cronistoria degli immobili.....                            | Pag. 06 |
|     | 2.B. - Proprietà alla data di trascrizione pignoramento....      | Pag. 08 |
|     | 2.C. - Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.....      | Pag. 08 |
| 3.  | Descrizione dei beni pignorati.....                              | Pag. 08 |
| 4.  | Stato di occupazione.....                                        | Pag. 10 |
| 5.  | 5.A. - Diritti reali – trascrizioni e iscrizioni .....           | Pag. 11 |
|     | 5.B. – Eventuali altri vincoli, limitazioni del reg. condominio  | Pag. 21 |
|     | 5.C. – Diritto di proprietà, livello, uso civico ecc... sul bene | Pag. 13 |
| 6.  | Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....                | Pag. 13 |
| 7.  | ----- Accertamento precedenti edilizi .....                      | Pag. 14 |
| 8.  | 8.A. - Accertamento regolarità edilizia.....                     | Pag. 15 |
|     | 8.B. - Attestato di prestazione energetica.....                  | Pag. 15 |
| 9.  | Valore di mercato attuale immobili pignorati.....                | Pag. 16 |
| 10. | Presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020..    | Pag. 18 |
| --- | Conclusioni – Schema riepilogativo.....                          | Pag. 19 |

**PREMESSA**

- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **13.12.2024** (udienza di nomina), a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Silvia SEMINI**, lo scrivente **geom. Pasquale MOLLICA** iscritto al Collegio dei Geo-

metri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Vincenzo Vela n° 45 - tel. 011.517.81.68.

- **che** la citata relazione di stima immobiliare ha per oggetto due immobili (abitazione e box auto) ubicati nel Comune di **TORINO in via Roveda n. 24/C**;

- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

"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;

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.);

Accettato l'incarico lo scrivente perito ha eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e visure, ponendosi in grado di relazionare quanto di seguito riportato. La valutazione è stata eseguita in riferimento all'attualità e sulla base del

sopralluogo eseguito in data 26.02.2025.

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO 1) - "identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti"

### 1.A – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La presente procedura ha per oggetto nel Comune di **TORINO**, all'interno dello stabile di **via Giovanni Roveda n. 24**, la piena proprietà sul seguente immobile con accesso dalla scala "**C**":

a) **Al piano primo (2° p.f.t.): un alloggio** composto da ingresso, cinque camere, cucina abitabile e doppi servizi e precisamente l'alloggio identificato con il numero "**2**" nella planimetria allegata alla scrittura privata autenticata a rogito Notaio Billia del 12.06.1970 rep. 96927/14335 registrato a Torino il 07.07.1970 al n. 013922. L'alloggio è posto alle coerenze di: muro perimetrale, alloggio altra scala, muro perimetrale, vano scala "**C**", vano ascensore ed alloggio "**1**";

b) **Al piano terreno: un vano uso box auto** e precisamente il box auto identificato con il numero "**2**" nella citata planimetria. Il box auto è posto alle coerenze di: area di manovra, vano scala, e altre due autorimesse.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fa parte quali indicate nel citato regolamento condominiale (vedasi successivo paragrafo 5.B).

## 1.B - INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

Gli immobili risultano individuati all'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune Censuario di **Torino**, con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 1467 n. 5 sub. 86** (già Foglio 109 n. 25 sub. 86) – Via Roveda Giovanni n. 24 – scala C - interno 2 – Zona Censuaria 3 - piano 1 - Categoria A/3 di classe 4<sup>a</sup>, vani 7,5 - Rendita Catastale € 581,01 (l'alloggio - vedasi allegati n. 3 e 4, visura e planimetria catastale).
- **Foglio 1467 n. 5 sub. 19** (già Foglio 109 n. 25 sub. 19) – Via Roveda Giovanni n. 24 – scala C - interno 2 – Zona Censuaria 3 - piano T - Categoria C/6 di classe 3<sup>a</sup>, mq. 11,00 - Rendita Catastale € 50,56 (il box auto - vedasi allegati n. 3 e 4, visura e planimetria catastale).

Dal raffronto tra la planimetria / visura catastale ed i luoghi si è accertato che i beni pignorati sono correttamente individuati ed intestati all'esecutato.

Si evidenzia tuttavia che nella rappresentazione dell'alloggio non risulta indicata la chiusura verandata del balcone. Dovrà pertanto prevedersi la presentazione di una variazione catastale di aggiornamento con deposito di nuova planimetria catastale previa regolarizzazione urbanistica/comunale.

QUESITO 2) - “indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio”

## 2.A. - PROVENIENZA e CRONISTORIA VENTENNALE DEI BENI

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti in piena proprietà all'esecutato sig. **XXX** in forza del seguente titolo:



- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Giovanni Schettino del 21.03.2018 rep. 107030/20437 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 22.03.2018 ai n.ri 11398/8193

Con il predetto titolo il sig. XXX acquistava la piena proprietà degli immobili pignorati dai sigg. \*\*\*, +++, ---, ===, /// e WWW (vedasi allegato n. 07 – copia atto di compravendita).

La piena proprietà degli immobili pignorati pervenne a loro volta ai sigg. \*\*\*, +++, ---, ===, /// e **WWW** per mezzo dei seguenti titoli:

La quota di proprietà indivisa pari 15/30 pervenne ai sigg. \*\*\*, +++, ---, ===, /// e WWW per successione del sig. **YYY** deceduto il 12.11.1998 – Dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Crotone in data 9.02.1999 ed ivi registrata al n. 75 vol 105 (trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 09.08.2001 ai nn. 33017/21702). Non è stata reperita la trascrizione dell'atto di accettazione tacita di eredità.

La piena proprietà degli immobili pervenne a loro volta ai sigg. YYY e WWW per acquisto dai sigg. @@@ in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Billia del 8.03.1974 rep. 52388/25620 (trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Torino in data 27.03.1974 ai n.ri 9667/8505). Si evidenzia che in tale atto di compravendita veniva acquistata anche la proprietà di una cantina pertinenziale di 9 mq non meglio identificata sita al piano terreno. Tale accessorio non risulta identificato e rappresentato catastalmente e non risulta esser stato oggetto di trasferimento in capo all'esecutato non essendo stato menzionato nel titolo di provenienza.

---

## **2.B. – PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO**

---

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente, nonché dall'esame dei certificati prodotti, l'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare **(20.11.2024)**, era effettivamente di proprietà dell'esecutato in forza del citato titolo di provenienza indicato nel precedente paragrafo 2.A. riferito ad un trasferimento di proprietà eseguito in data **21.03.2018**.

---

## **2.C – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

---

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo atto di acquisto tra vivi anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare **(20.11.2024)** è l'atto di compravendita a rogito Notaio Billia del **8.03.1974** rep. 52388/25620 che testimonia il passaggio di proprietà degli immobili pignorati in capo ai sigg.ri YYY e WWW (vedasi allegato n. 8 – copia trascrizione atto anteriore al ventennio).

---

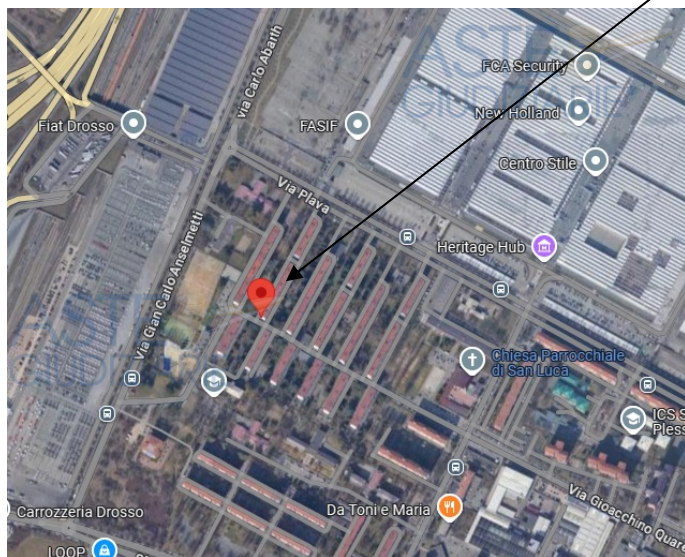
QUESITO 3) - “descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

Gli immobili pignorati sono ubicati in una zona periferica (denominata “Mirafiori Sud”) del concentrico cittadino del Comune di TORINO nel pressi del polo industriale “Stellantis” ex gruppo “FIAT”

Nella zona, caratterizzata da insediamenti residenziali, risultano insediati un buon numero di attività commerciali e di servizi pubblici che sono tutti facilmente raggiungibili stante la loro vicinanza.

Le linee di trasporto pubblico, transitanti nelle vie limitrofe a quella ove è situato l'immobile in oggetto, consentono di spostarsi con comodità nell'ambito del territorio cittadino.



**POSIZIONE IMMOBILE PIGNORATO**

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili pignorati è suddiviso in quattro distinte scale di accesso pedonale denominate "A", "B", "C" e "D" ed è stato costruito verso la fine degli anni '60. È elevato a otto p.f.t.. ed è stato realizzato con struttura portante prefabbricata in cemento armato tipologia "Barets" (procedimento costruttivo industrializzato a elementi piani, che prevede la fabbricazione interamente a piè d'opera di pannelli-parete portanti). I rivestimenti esterni sono in intonaco tinteggiato. L'immobile pignorato è dotato di doppia esposizione.

Internamente le pavimentazioni sono in gres porcellanato di recente posa. Gli infissi esterni sono in ferro dotati di vetri semplici. Due balconi sono stati oggetto di chiusura verandata con struttura in profilati in alluminio.

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico: apparentemente funzionante (non si è potuto peraltro verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia di sicurezza).

- Impianto idro-sanitario: l'alloggio è dotato di doppi servizi igienici.
- Impianto di riscaldamento centralizzato a gas con elementi radianti in ghisa dotati di termovalvole.

Il tutto in discrete condizioni di manutenzione così come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia. Si evidenzia che sono in corso lavori per la riqualificazione energetica globale del condominio (CILAS Città di Torino protocollo n. 2022-20-25103) in fase di ultimazione.

QUESITO 4) - "indichi, sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato, lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante"

A seguito degli accertamenti eseguiti dal Custode Giudiziario e del sopralluogo esperito in data 26.02.2025 si è accertato che gli immobili pignorati sono occupati, senza titolo di occupazione, dalla sig.ra <sup>^^^</sup> e da quattro figli minori (in qualità di ex compagna dell'esecutato).

QUESITO 5) - "indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di can-

cellazione”

**5.A – FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (p.to 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle verifiche eseguite dallo scrivente, sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**a) Iscrizione n. 11399/1697 del 22.03.2018:** nota di iscrizione di ipoteca volontaria per complessivi € 144.000,00 per un importo erogato di € 72.000,00 iscritta in forza di atto di mutuo fondiario a rogito Notaio Schettino Giovanni del 21/03/2018 rep. 107031/20438, **a favore della \$\$\$\$ e contro il sig. XXX.**  
*Detta nota colpisce esclusivamente la piena proprietà degli immobili pignorati oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua cancellazione totale a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, 0,5% del minor valore tra l'ammontare del credito oggetto della procedura ed il prezzo di aggiudicazione per l'imposta ipotecaria (con un minimo di € 200,00) ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.*

**b) Trascrizione n. 47071/36509 del 20.11.2024:** nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Torino in data 09.11.2024 **a favore del ££££ e contro il sig. XXX.**

*Detta nota colpisce esclusivamente la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua cancellazione totale a cura della procedura con o-*

neri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, € 200,00 per l'imposta ipotecaria ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

---

**5.B. – EVENTUALI ALTRE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (p.to 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

---

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente non si sono accertati altri vincoli od oneri, oltre alle formalità - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - indicati nel precedente paragrafo 5.A, che possano pregiudicare la trasferibilità del bene.

Si richiamano tuttavia le disposizioni indicate nel **regolamento di condominio** (vedasi allegato n. 9 – copia regolamento di condominio fornita dall'amministratore dello stabile). Dal predetto regolamento, che qui si intende integralmente richiamato, si evidenziano in particolar modo i seguenti articoli:

*Art. 5) "...i locali ai piani superiori devono servire ad abitazione familiare. Sono vietati i gabinetti medici, le cliniche mediche, dentisti, le agenzie di pegno, le scuole, le sale da ballo, le scuole di musica e canto e tutte quelle destinazioni che possono portare ad uso contrario alla decenza alla tranquillità, al buon costume dello stabile...."*

*Art. 09) "... È vietato concedere in affitto singole camere vuote o ammobiliate..".*



---

**5.C – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (p.to 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

---

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente tramite la consultazione di atti e documenti pubblici, non si è rilevata la presenza di alcun censo, livello o uso civico gravante sull'unità immobiliare pignorata.

Il diritto sul bene del debitore corrisponde alla piena proprietà così come chiaramente indicato nell'atto di provenienza più volte citato.

---

QUESITO 6) - "verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c."

In ottemperanza a quanto previsto al punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente ha provveduto ad inviare richiesta scritta all'amministratore del condominio chiedendo notizie 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 e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Con comunicazione mail del 10.02.2025 l'amministratore dello stabile informava lo scrivente che l'importo annuo delle spese condominiali relative ai beni pignorati ammontano a circa € 769,57 (quale quota spese ordinarie - preventivo 2024) ed € 1.860,79 (quale quota spese riscaldamento - preventivo 2024/25).

Risultano insolute € 2.410,56 relative alle gestioni ordinarie precedenti ed € 4.489,31 relative alle gestioni riscaldamento precedenti.

L'amministratore dello stabile ha altresì comunicato l'ammontare di spese straordinarie deliberate pari ad € 1.484,83 (autoclave) ed € 512,06 (redazione progetto tipo verande)

Per il recupero di tali importi il Condominio ha promosso presso il Tribunale ordinario di Torino la presente procedura esecutiva n. 928/2024 (oltre a spese accessorie).

---

QUESITO 7) - "indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso"

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è stato edificato verso la fine degli anni '60 base della **Licenza Edilizia n. 1470 del 28/03/1963** per la realizzazione di n. 15 edifici ad otto piani fuori terra (protocollo n. 1963/1/120031 – Fabbricato "B/3" - provvedimento rilasciato all'Istituto Autonomo per le case Popolari, già proprietario dell'area - vedasi copia stralcio allegato n. 10). Per il fabbricato è stata rilasciata **Licenza di Abitabilità n. 1096 del 31.07.1969** (protocollo n. 1968/02/50006 - vedasi copia stralcio allegato n. 11).

Dopo tale data non è stata reperita alcuna altra pratica edilizia che autorizzasse l'esecuzione di ulteriori interventi nell'immobile pignorato.

Si evidenzia che sono tutt'ora in corso (in fase di ultimazione) i lavori di manutenzione straordinaria di cui alla CILAS protocollo n. 2022-20-25103 attinenti la riqualificazione energetica dell'intero fabbricato.

---



QUESITO 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”

### **8.A – ACCERTAMENTO REGOLARITÀ EDILIZIA**

In merito alla regolarità edilizia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti dell'archivio comunale si è potuto accertare che l'immobile è sostanzialmente conforme ai disegni depositati ad eccezione di due chiusure verandate posizionate su due balconi.

Per la regolarizzazione, in alternativa al ripristino dello stato originale dei luoghi (rimozione verande), dovrà essere predisposta una pratica comunale SCIA ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 (interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività e accertamento di conformità). Tale procedura dovrà essere correlata di delibera assembleare trattandosi di modifica di facciata e preceduta dalla presentazione ed approvazione di un progetto “tipo verande” da depositarsi presso il Comune di Torino. Quanto sopra comporterà l'applicazione di una sanzione amministrativa in misura non inferiore a € 516,00 oltre alle spese professionali tecniche (redazione di pratica edilizia e catastale) ed oneri comunali (per la veranda), il tutto quantificabile in non meno di complessivi € 3.000,00.

### **8.B. – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dalle ricerche eseguite nel database del sistema informativo del SIPEE Regione Piemonte (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), si è ac-

certato che l'alloggio è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (siglabile A.P.E) in corso di validità protocollo n. 2017 210779 0003 valido fino al 13/02/2027 (vedasi allegato n. I 2).

QUESITO 9) - “determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c”:

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di “confronto di mercato” attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche condotte sul mercato ed, in parte, sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari (quotazioni F.I.A.I.P. – Federazione italiana agenti immobiliari professionali, quotazioni O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare ecc...) che sintetizzano l'andamento del mercato immobiliare dell'intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l'attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
  - Al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi co-

struttivi, alla distribuzione planimetrica, all'esposizione, al grado qualitativo delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche;

- All'altezza di piano.

Alla luce di quanto argomentato ed esperite le analisi del caso all'immobile oggetto della presente relazione di stima, sulla base delle **superfici commerciali lorde** (desunte graficamente e così come comunemente intese nell'ambito della Città di Torino – D.P.R. n. 138/98 – Allegato C), si attribuiscono i seguenti **valori**:

| Descrizione              | Superficie |   | Coeff.  | €/mq   | Valore stimato (€) |
|--------------------------|------------|---|---------|--------|--------------------|
| - Abitazione piano primo | 125 mq     | X | 1,00    | 600,00 | 75.000,00          |
| - Balconi                | 25 mq      | X | 0,30    | 600,00 | 4.500,00           |
| - Box auto               | mq         | X | a corpo | -----  | 10.000,00          |
| <b>Valore stimato</b>    |            |   |         |        | <b>89.500,00</b>   |

In ottemperanza a quanto previsto al comma 2 dell'art. 568 del codice di procedura di stima, al valore sopra indicato si sono applicati i seguenti ed ulteriori coefficienti correttivi ***in assenza della garanzia per vizi del bene venduto***:

| Descrizione                                                                          | Coeff. | Importo correttivo (€) |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------|
| - Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale                                  |        | - 3.000,00             |
| - Stato d'uso e di manutenzione                                                      | ----   | non applicato          |
| - Stato di possesso ( <i>occupato senza titolo</i> )                                 | - 5 %  | - 4.475,00             |
| - Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | ----   | non applicato          |
| - Spese condominiali insolute<br>- ultime due annualità e spese straordinarie        | ----   | - 7.257,61             |
| <b>Totale valore coefficienti correttivi</b>                                         |        | <b>- € 14.732,61</b>   |

**VALORE DI MERCATO = Valore stimato - coefficienti correttivi = €**

**89.500,00 - € 14.732,61 = € 74.767,39**

Pertanto, per la piena proprietà degli immobile pignorati, si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato arrotondato pari ad € 75.000,00

La valutazione formulata è espressa a corpo con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

QUESITO 10) - "Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 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.)

Per l'immobile pignorato si ritiene non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio) che prevede la nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche. L'immobile, pur essendo stato originariamente costruito dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (Gescal), non risulta soggetto ad alcuna convenzione Edilizia (non è stato reperito alcun atto pubblico in merito). Dalle ricerche eseguite dallo scrivente e dall'analisi dei titoli di provenienza non è emersa alcuna limitazione per le alienazioni, per il prezzo di vendita e/o per il canone di locazione.

Si rileva altresì che nella cartellina relativa alla Licenza Edilizia originaria del fabbricato è espressamente indicato che la costruzione non rientra nella legge n. 167 del 18 aprile 1962 (costruzioni in materia di edilizia residenziale pubblica).

**CONCLUSIONI**

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

| R.G.E. n. 928/2024                        | G.E.: Dott.ssa Silvia SEMINI                                                                                                                             |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Diritto reale e quota pignorata:</i>   | <b>PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000</b>                                                                                                                  |
| <i>Indirizzo:</i>                         | <b>Comune di Torino via Roveda n. 24/C</b>                                                                                                               |
| <i>Identificativo Catasto Fabbricati:</i> | <ul style="list-style-type: none"><li><b>Foglio 1467 n. 5 sub. 86 (l'alloggio) e 19 (il box auto)</b></li></ul>                                          |
| <i>Formalità da cancellare:</i>           | <ul style="list-style-type: none"><li><b>Iscrizione n. 11399/1697 del 22.03.2018</b></li><li><b>Trascrizione n. 47071/36509 del 20.11.2024</b></li></ul> |
| <i>ISCRIZIONI</i>                         |                                                                                                                                                          |
| <i>TRASCRIZIONI</i>                       |                                                                                                                                                          |
| <i>Stato di occupazione:</i>              | <b>occupato</b>                                                                                                                                          |
| <i>Valore dell'immobile:</i>              | <ul style="list-style-type: none"><li><b>Valore commerciale: € 75.000,00</b></li></ul>                                                                   |

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente assolto al gradito incarico ricevuto.

Come disposto dal G.E. si è provveduto a trasmettere copia della presente relazione al creditore procedente, ai soggetti intervenuti ed al debitore (vedasi allegato n. 13).





Torino, lì 10 marzo 2025



Il C.T.U.

Geom. Pasquale MOLLICA



**Allegati:**

- 1) Perizia per pubblicità immobiliare (priva di nominativi delle parti);
  - 2) Fotografie illustrative (n. 37 riprese);
  - 3) Visura Catastale alloggio;
  - 4) Planimetria Catastale alloggio;
  - 5) Visura Catastale box auto;
  - 6) Planimetria Catastale box auto;
  - 7) Copia atto di provenienza immobile;
  - 8) Copia Trascrizione atto anteriore al ventennio;
  - 9) Copia regolamento di condominio dello stabile;
  - 10) Licenza edilizia originaria di costruzione (copia stralcio);
  - 11) Licenza di abitabilità fabbricato;
  - 12) Ape alloggio;
  - 13) Prova dell'avvenuta trasmissione della relazione alle parti.
- Richiesta di liquidazione C.T.U.

