TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO -

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 50/2026

G.E. Dott.ssa ALONZO FRANCESCA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura promossa da:

ORGANA SPV S.R.L.

Debitore:

"A1"E "A2"

Custode:

AVV. BERGESIO FEDERICA

Immobili pignorati:

APPARTAMENTO CON CANTINA PERTINENZIALE

in Torino, Via Exilles n. 84

TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Colonna

email: architettomonicacolonna@gmail.com
PEC: monica.colonna@architettitorinopec.it

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

Tipologia e consistenza:	**alloggio** al piano quarto (quinto f.t.), con accesso dal vano scala condominiale privo si ascensore, composto da ingresso su cucina, camera e bagno oltre a **cantina** pertinenziale
Indirizzo:	Torino, Via Exilles n. 84
Identificativo catastale:	Catasto Fabbricati del Comune di Torino, alloggio: foglio 1172, particella n. 488, subalterno 7
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETÀ quota 1000/1000
Titolo di provenienza:	Atto di compravendita a rogito Notaio Demaria Paolo del 27/12/2007, rep. n. 133855/11705, trascritto il 24/01/2008 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 3769 RP 2738
Formalità da cancellare: ISCRIZIONI: TRASCRIZIONI:	 Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 14/10/2008 ai numeri RG 42996 RP 8947 seguita da Annotazione iscritta ai nn. RG 24043 RP 3188 del 18/06/2010 per riduzione di somma Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il giorno 24/02/2026 ai numeri RG 7604 RP 5664
Stato di occupazione alla data del sopralluogo:	occupato dai proprietari non risultano contratti di locazione/comodato come dante causa
Amministratore di condominio e/o delle comproprietà:	Studio amministrazione avv. Micaela Stanziale tel: 011 7608012 email: micaela.stanziale@libero.it
Valore di mercato stimato:	**€ 50.000** (euro cinquantamila)
Valore con adeguamenti e correzioni di stima:	**€ 45.000** (euro quarantacinquemila)

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

INDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA....4

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI....5

3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO....6

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO....8

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI....8

5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE....8
5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA....9

6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI....10

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.2. PRATICHE EDILIZIE....10
7.3. SITUAZIONE URBANISTICA....11

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA ALLOGGIO E CANTINA....11
8.3. CONFORMITÀ CATASTALE ALLOGGIO E CANTINA....13
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ....14
8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'....14
8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA....14

9. VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA....14

10. APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO)....18

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

TRIBUNALE ORDINARIO - TORINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RGE 50/2026

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24/02/2026 ai numeri R.G. 7604 R.P. 5664 a favore di ORGANA SPV S.R.L. è stato impegnato:

A **Alloggio con cantina pertinenziale** sito in Torino, Via Exilles n. 84, della superficie catastale di mq 49,00:

per la quota di 1/1 di piena proprietà intestata a "A1"e "A2".

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di stabile di civile abitazione costituito da terreno con entrostante edificio a cinque piani fuori terra, oltre ad un piano arretrato e ad un piano sotterraneo, e, precisamente, con accesso dal numero civico 84, attraverso l'androne condominiale ed il vano scala privo di ascensore,

- **alloggio** al piano quarto (quinto fuori terra) composto da ingresso su cucina, camera e bagno distinto con il numero 11 nella pianta del piano allegata all'atto di deposito del Regolamento di condominio a rogito Notaio Billia Aldo del 16/07/1974, repertorio n. 54210/26390, registrato a Torino il 02/08/1974 al n. 27270;
- **cantina** al secondo piano interrato distinta con la lettera "d" nella pianta del piano cantinato allegata all'atto di deposito sopra citato.

L'intero edificio sviluppa 6 piani fuori terra, oltre al piano interrato ed è stato costruito nell'anno 1957.

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto fabbricati del Comune di Torino, **foglio 1172 particella 488 subalterno 7**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,0 vani, superficie catastale mq 49, totale escluse aree scoperte mq 47, rendita 472,56 Euro, derivante per bonifica identificativo catastale del 13/01/2014 in atti dal 13/01/2014 (Pratica n. TO0008911 – n. 9173.1/2014) dal **foglio 69 particella 1285 sub. 7**.

Indirizzo catastale: Via Exilles n. 84, piano 4-S1

Coerenze alloggio: vuoto su Via Exilles, alloggio n. "12" del piano, pianerottolo e vano scala,

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

vuoto su cortile comune.

Coerenze cantina: cantina “m”, cantina “c”, altra proprietà, cantina “e” e corridoio comune.

Intestazione:

“A1” nato a ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con “A2”

“A2” nata a ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con “A1”

Si precisa che la cantina rappresentata nella planimetria catastale e indicata nell'atto di provenienza corrisponde a quella utilizzata dai proprietari. Si precisa inoltre che non è stata visionata internamente durante il sopralluogo per l’assenza delle chiavi [allegato 2].

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dal Certificato Ipotecario presente nel Fascicolo, oltreché dalle ricerche eseguite dal CTU presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili erano di proprietà dei Sig.ri “A1”e “A2” per la complessiva quota di 1/1.

- **ATTUALI PROPRIETARI**

“A1” nato a ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con “A2”

“A2” nata a ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con “A1”

in forza di:

atto di compravendita a rogito Notaio Demaria Paolo del 27/12/2007, rep. n. 133855/11705, trascritto il 24/01/2008 presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 3769 RP 2738

contro “B” [allegato 3].

- **PRECEDENTI PROPRIETARI E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO (2006 – 2026)**

“B” (27/12/2007 – 04/05/1992) nato a ***, C.F. ***, proprietario per il diritto di proprietà e la quota di 1/1 in forza di:

Dichiarazione di successione, non trascritta, presentata presso l’Ufficio del Registro di Torino il

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

04/11/1992 registrata al n. 27, vol. 6792

contro "C", deceduta a Torino il ***. Si precisa che l'unità immobiliare oggetto di dichiarazione di successione era identificata a Catasto Fabbricati al foglio 69, particella n. 1285, subalterno 7.

Si precisa che non risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità poiché quelle reperite sul nominativo (Accettazione tacita di eredità trascritta ai nn. RG 42496 RP 28955 in data 18/11/2010 e Accettazione tacita di eredità trascritta ai nn. RG 29947 RP 18128 in data 01/08/2000) non riguardano l'immobile oggetto di perizia.

"C" (04/05/1992 – 21/05/1973) nata a ***, C.F. ***, proprietaria per il diritto di proprietà e la quota di 1/1, in forza di:

Dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro Successioni di Torino (Denuncia n. 43, vol. 4294), trascritta il 05/11/1974 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 23054 RP 20170,

contro "D", nato a ***, deceduto il ***.

L'eredità è devoluta, in virtù di legato, in favore di "C" sopra generalizzata, previo Testamento olografo pubblicato con atto a rogito Notaio Billia Aldo in data 12/09/1973 e successivo Atto di Ricognizione Catastale a rogito Notaio Billia Aldo del 16/07/1974, numero di repertorio 54210/26390, trascritto il 02/08/1974 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai nn. RG 19432 RP 17131, nel quale è espressamente indicata la proprietà esclusiva in favore di "C", oltre ad altro, dell'unità negoziale foglio 69, particella 1285, sub 7.

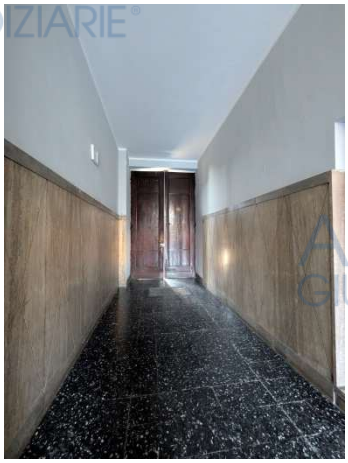
3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare pignorata fa parte di edificio composto da sei piani fuori terra, di cui l'ultimo arretrato, e da un piano cantinato, serviti da scala priva di ascensore; l'accesso avviene, attraverso l'androne carraio, dalla via; fa inoltre parte del complesso il cortile a cui si accede dall'androne.

L'edificio è stato costruito a seguito del rilascio di Variante n. 1680 del 26/11/1957 alla Licenza edilizia n. 305 del 21/03/1952. Negli anni 2022/2023 è stato oggetto di un intervento di riqualificazione energetica che ha riguardato le parti comuni esterne (facciate e copertura).

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

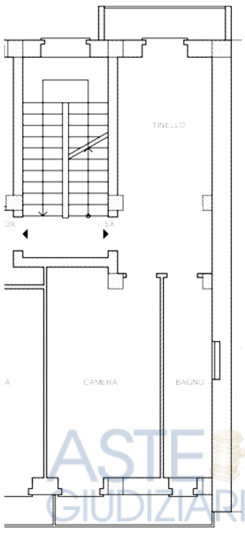




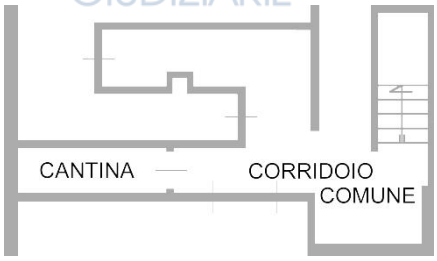
L'alloggio oggetto di pignoramento è al piano quarto (quinto fuori terra) ed ha accesso dal vano scala condominiale; la cantina pertinenziale è al piano interrato con accesso dalla medesima scala.

Dalla porta di ingresso si entra nella zona disimpegno su cui si aprono:

- la cucina di circa mq 14,8 affacciata sul cortile tramite portefinestra e balcone
- la camera di mq 16,0 circa con portafinestra sul balcone verso la via
- il bagno di mq 5,8 con finestra sul balcone lato via.



planimetria attuale alloggio



planimetria attuale cantina

I pavimenti di cucina e bagno e i rivestimenti sono in ceramica, quelli della camera sono in legno, i serramenti interni sono in legno e vetro come quelli esterni; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas sul balcone, gli elementi scaldanti sono in ghisa; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla caldaia in combinazione con il riscaldamento.

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è risultata in condizioni di manutenzione discrete mentre l'interno dello stabile presenta chiazze di umidità con esfoliazione della tinta muraria.

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

Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato e dei sopralluoghi effettuati, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio dei beni in oggetto, comprese anche quelle di natura condominiale.

Alla cantina si accede tramite scala condominiale ed è al piano interrato: ha porta in legno, pavimento in battuto di cemento e pareti al grezzo.

Sulla base della planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'appartamento risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq 37,0. La cantina ha superficie catastale di mq 3 circa [allegato 1 – allegato 6].

4. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In data 27/05/2026, dopo che il Custode aveva concordato con il CTU la data del sopralluogo, e inoltrato lettera raccomandata all'indirizzo di residenza indicato, la CTU e la Custode si trovavano in loco per eseguire il sopralluogo, alla presenza dell'Esecutato.

Durante il sopralluogo venivano verificate la consistenza, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'alloggio, le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni dello stabile di cui l'immobile fa parte; la cantina veniva visionata solo dall'esterno per l'assenza delle chiavi.

Inoltre, dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle Entrate relativamente alla presenza di eventuali contratti di locazione sull'immobile oggetto di pignoramento è risultato che in capo all'Esecutato non sono stati registrati contratti di locazione/comodato in qualità di dante causa.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

5.2.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna***

5.2.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale:* ***Nessuna***

5.2.3. *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno***

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità delle unità immobiliari pignorate.

5.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.* ***Nessuno***

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

Dalla ricerca effettuata non è risultata la presenza di alcun uso civico sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata (Catasto terreni, foglio 69, particella n. 1285).

5.2.5. *Vincoli di natura condominiale*

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di fabbricato disciplinato da Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Billia Aldo del 16/07/1974, repertorio n. 54210/26390, registrato a Torino il 02/08/1974 al n. 27270.

Dalla documentazione reperita presso l'Amministratore e da quanto indicato nei preventivi e consuntivi di spesa si evince che all'alloggio con cantina pertinenziale (identificato con la sigla A9) spettano:

- millesimi 57,00 per le spese generali relative alla proprietà
- millesimi 101,00 per le spese relative alla pulizia e luce scale

Per la regolamentazione specifica del condominio si rimanda al Regolamento allegato [allegato 4].

5.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

5.3.1. *ISCRIZIONI*

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 14/10/2008 ai numeri RG 42996 RP 8947 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. contro "A1"e "A2" per il complessivo diritto di piena proprietà e la quota di 1/2 ciascuno.

Importo ipoteca: € 280.000.

Importo capitale: € 140.000

Durata: anni 30.

Con Annotazione del 18/06/2010, nn. RG 24043 RP 3188, l'importo dell'ipoteca veniva ridotto ad € 160.000.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto di cancellazione ammonta allo 0,5% sul valore minore tra l'ipoteca ed il prezzo di aggiudicazione (con minimo di € 40.000) relativamente all'imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria

5.3.2. *TRASCRIZIONI*

Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di

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

Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il giorno 24/02/2026 ai numeri RG 7604 RP 5664, a favore di ORGANA SPV S.R.L., contro "A1"e "A2" per il complessivo diritto di piena proprietà e la quota di 1/2 ciascuno.

Formalità da cancellare totalmente a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.
Il costo presunto di cancellazione ammonta ad euro 200,00 di imposta ipotecaria, euro 59,00 di imposta di bollo, euro 35,00 di tassa ipotecaria per un totale di euro 294,00.

5.3.3. *Altre trascrizioni:* ***Nessuna***

5.3.4. *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna***

6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile identificato con la sigla A9 (consuntivo 2024/2025):	€ 1.092,83
Spese ordinarie annue di gestione (preventivo 2025/2026):	€ 1.940,51
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (17/06/2026):	€ 1.051,92
Spese straordinarie (anno 2026):	€ 1.038,34
Spese straordinarie scadute ed insolute alla data della perizia (17/06/2026):	€ 519,17

[allegato 7]

Ulteriori avvertenze:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono presenti spese o procedimenti giudiziari gravanti sull'immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.2. PRATICHE EDILIZIE

Dalle indagini svolte nei pubblici uffici e da quanto indicato sull'atto di provenienza è risultato che sono presenti le seguenti pratiche:

Permesso di costruire n. 305 del 21/03/1952 (protocollo n. 1951_1_40429 del 24/10/1951) per la realizzazione di basso fabbricato.

Permesso di costruire n. 1680 del 26/11/1957 (protocollo n. 1957_1_10325 del 01/01/1957) per la realizzazione di variante e costruzione edificio a sei piani fuori terra.

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

Comunicazione di inizio lavori asseverata - Superbonus (protocollo n. 2022_20_23581 del 21/11/2022) per la realizzazione di intervento di efficientamento energetico consistente nella coibentazione delle pareti esterne, dell'androne, dei balconi e della copertura, nella sostituzione dei generatori di calore autonomi con sistemi ibridi di nuova generazione e nella sostituzione dei serramenti esterni delle proprietà private.

Comunicazione di inizio lavori asseverata - Superbonus (protocollo n. 2023_20_26063 del 27/12/2023) per la realizzazione di intervento di efficientamento energetico in variante al precedente.
[allegato 5]

7.3. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art.30 comma 2 del DPR 380 del 06/06/2001 non viene richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, essendo l' oggetto di stima un immobile facente parte di stabile condominiale entrostante a terreno già edificato della superficie catastale inferiore a mq. 5.000.

8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA – DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato attuale delle unità immobiliari uso alloggio e cantina non è conforme al Permesso di costruire originale (protocollo n. 1957_1_10325 del 01/01/1957) in quanto non è stata presentata la variante a seguito della costruzione dell'immobile.

8.2. CONFORMITÀ EDILIZIA ALLOGGIO e CANTINA

L'alloggio risulta **non conforme ma regolarizzabile.**

La scala di accesso ai piani risulta ribaltata rispetto al progetto, l'accesso all'unità immobiliare uso alloggio è posizionato sul lato lungo del vano scala, non è presente il locale ingresso con conseguente ampliamento della camera, il balcone lato cortile è traslato rispetto a quanto autorizzato; inoltre, non è presente il muro di divisione tra ingresso e cucina.

Analogamente, la cantina risulta **non conforme ma regolarizzabile** in quanto, essendo state realizzate dieci cantine al posto delle cinque previste in progetto, quella in oggetto è stata ricavata nel corridoio comune tra due cantine previste originariamente.

Si precisa che tutte le difformità sopra descritte sono raffigurate a matita sull'elaborato grafico allegato al Permesso, come era consuetudine fare da parte dei Tecnici Comunali preposti al rilascio dell'agibilità. Tale circostanza, unitamente al fatto che l'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale di impianto, dimostra che le modifiche sono avvenute durante la costruzione dello stabile.

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

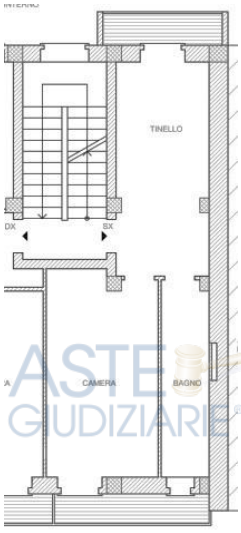
Alla luce delle modifiche apportate al D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 (Decreto salva casa) in vigore dal 30/12/2024, le irregolarità edilizie rilevate rientrano in parte nelle tolleranze costruttive normate nell'art. 34-bis ed in parte i quelle regolamentate nell'art. 34-ter.

L'art. 34-bis stabilisce che:

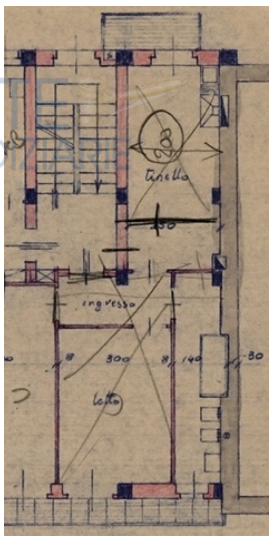
2-bis Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

L'art. 34-ter stabilisce che:

1 Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.



stato attuale alloggio



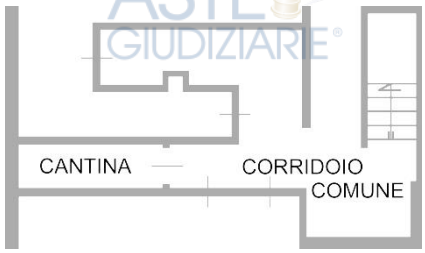
stato autorizzato con PdC n. 1680 del 26/11/1957

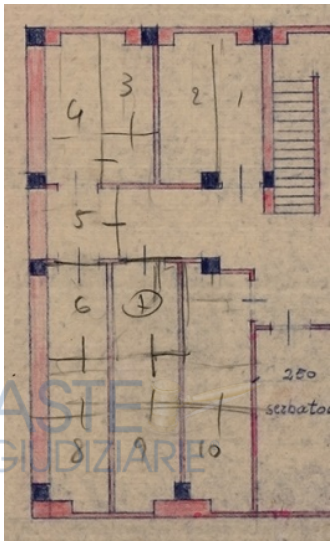
Tali tolleranze esecutive, realizzate inopinabilmente durante la costruzione del fabbricato ad eccezione della demolizione del muro tra ingresso e cucina, non costituendo violazioni edilizie, potranno essere dichiarate in occasione della presentazione di una eventuale pratica edilizia o mediante deposito, da parte di un professionista abilitato, di un atto di aggiornamento dell'effettiva

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

condizione dell'immobile in assenza di nuovi interventi edilizi.

stato attuale cantina *stato autorizzato con PdC n. 1680 del 26/11/1957*





L'unità immobiliare risulta quindi **non conforme ma regolarizzabile**.

Per regolarizzare la situazione attuale sarà necessario depositare l'Atto di aggiornamento dell'effettiva condizione dell'immobile in assenza di nuovi interventi edilizi (ai sensi del comma 5, art. 6 bis L.R. n. 19 del 08/07/1999, comma 3 art. 34 bis D.P.R. n. 380 del 06/06/2001), completo di Dichiarazione asseverata redatta da un tecnico abilitato con conseguente pagamento dei diritti di presentazione (attualmente € 57,92).
A questi si dovranno sommare i costi relativi alla redazione della pratica, che vengono indicati orientativamente in € 2.538 (€ 2.000 oltre oneri previdenziali ed iva) in quanto, con l'abolizione delle tariffe professionali, l'onorario viene stabilito autonomamente da ogni singolo professionista.

Si precisa che per regolarizzare la situazione delle cantine è opportuno presentare una pratica come condominio che tenga conto delle modifiche apportate all'intero piano interrato.
Gli oneri professionali relativi a tale attività non sono stimabili alla data attuale e andranno ripartiti pro quota.

8.3. CONFORMITÀ CATASTALE ALLOGGIO e CANTINA

La visura storica catastale è corrispondente a quanto riportato in atti.

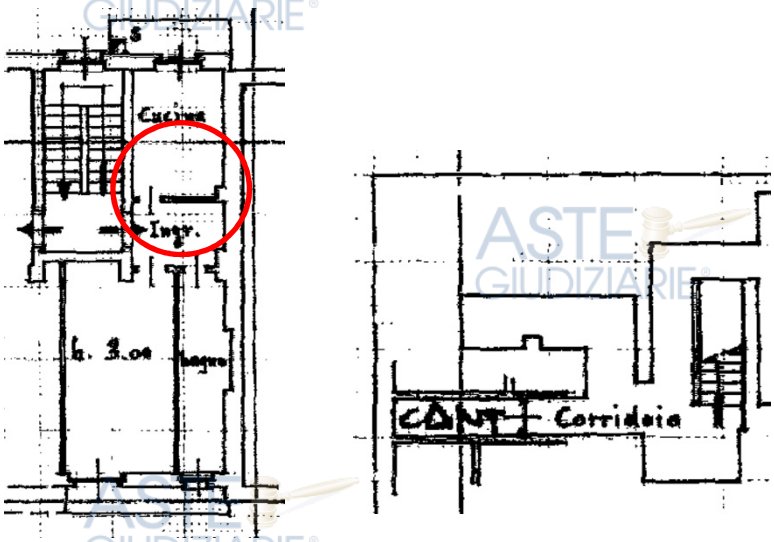
L'assetto planimetrico dell'unità immobiliare uso alloggio visionata durante il sopralluogo, raffrontato con la planimetria catastale non corrisponde in quanto risulta demolito il muro di separazione tra ingresso e cucina. La cantina risulta conforme.

Per regolarizzare quanto rilevato, oltre a rimuovere la veranda non autorizzata, sarà necessario presentare presso l'Ufficio del Catasto una variazione planimetrica per esatta rappresentazione

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

grafica. Il costo relativo alla redazione della pratica catastale da presentare a firma di un professionista abilitato ammonta orientativamente a € 640 (compresi oneri previdenziali ed iva) oltre ai relativi diritti di presentazione (attualmente pari ad € 100,00).

L'immobile risulta quindi **non conforme ma regolarizzabile**.



planimetria catastale alloggio e cantina

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

8.5. DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dall'indagine svolta presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino è emerso che risulta depositata la seguente:

Abitabilità n. 545 del 18/06/1962 (protocollo n. 1961_02_20065 del 17/11/1961).

8.6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'indagine effettuata presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è emerso che l'alloggio oggetto di pignoramento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

9. VALUTAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA

Per determinare il più probabile valore di vendita degli immobili oggetto di perizia la scrivente ha effettuato un'analisi del valore medio di mercato a metro quadrato delle unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona in causa, tenendo in considerazione la tipologia del fabbricato, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, rifiniture architettoniche, età e stato di manutenzione degli edifici nel loro

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

complesso, la presenza di spazi comuni e di aree pertinenziali esterne.

Per ottenere la valutazione più obiettiva possibile la scrivente ha inoltre fatto riferimento alle Banche Dati del settore (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, Borsino Immobiliare) confrontando detti valori con le proposte di vendita per immobili di tipologia simile pubblicate dalle Agenzie Immobiliari nella zona in cui sono localizzati i beni; all'interno delle proposte reperite sul mercato sono stati selezionati i "comparabili" specifici da cui è stato desunto il valore unitario medio applicando una riduzione del 15% per tener conto dell'inevitabile diminuzione del prezzo di compravendita in fase di trattativa.

CONSISTENZA:

Sulla base del rilievo sommario effettuato e della documentazione catastale acquisita, la scrivente ha calcolato la superficie commerciale delle unità immobiliari in oggetto.

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: UNI EN 15733:2011

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Vani Principali	46,00	x	100 %	=	46,00
Balconi	6,30	x	30 %	=	1,89
Cantina	3,50	x	25 %	=	0,87
Totale:	**55,80**				**48,77**

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Il prezzo degli alloggi in vendita nella zona denominata Aeronautica _Parella e relativo alle proposte pubblicate dalle Agenzie Immobiliari varia, a seconda del grado di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare, intorno ad €/mq 2.086; il valore medio di compravendita, considerata la riduzione di circa il 15% dovuta alla trattativa in fase di acquisto, ammonta indicativamente a 1.773 €/mq.

COMPARABILI

Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

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

COMPARATIVO 1 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/06/2026
Descrizione: alloggio al terzo piano senza ascensore – anno di costruzione 1935
Indirizzo: Via Exilles n. 4
Superfici principali e secondarie: mq 50
Prezzo richiesto: 89.000 pari a 1.780 Euro/mq
Sconto trattativa: 15%
Prezzo: 75.650 pari a 1.513 Euro/mq

COMPARATIVO 2 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/06/2026
Descrizione: alloggio al secondo piano senza ascensore – anno di costruzione 1960
Indirizzo: Via Baveno n. 26
Superfici principali e secondarie: mq 50
Prezzo richiesto: 99.000 pari a 1.980 Euro/mq
Sconto trattativa: 15%
Prezzo: 84.150 pari a 1.683 Euro/mq

COMPARATIVO 3 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/06/2026
Descrizione: alloggio al secondo piano senza ascensore – anno di costruzione 1929
Indirizzo: Via Baveno n. 31
Superfici principali e secondarie: mq 61
Prezzo richiesto: 75.000 pari a 1.229 Euro/mq
Sconto trattativa: 15%
Prezzo: 63.750 pari a 1.045 Euro/mq

COMPARATIVO 4 – ANNUNCIO IMMOBILIARE

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/06/2026
Descrizione: alloggio al terzo piano senza ascensore – anno di costruzione: anni ‘50
Indirizzo: Via Meina n. 8
Superfici principali e secondarie: mq 51
Prezzo richiesto: 77.000 pari a 1.509 Euro/mq

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

Sconto trattativa: 15%
Prezzo: 65.450 pari a 1.283 Euro/mq

BANCHE DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

Valori unitari a metro quadrato proposti dalle banche dati per le abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale per la zona Aeronautica _ Parella

- l'OMI propone per le unità immobiliari residenziali di tipo economico in stato conservativo normale un valore di vendita che varia da €/mq 970 a €/mq 1.450
- il Borsino Immobiliare propone per le abitazioni in stabili di seconda fascia (di qualità inferiore alla media di zona, considerata l'assenza dell'ascensore) un valore che varia da €/mq 1.083 a €/mq 1.549 con una media di €/mq 1.316
- l'Osservatorio immobiliare della FIAIP per gli appartamenti da ristrutturare propone un valore che varia da €/mq 1.000 a €/mq 1.360.

VALUTAZIONE

Considerato lo stato di manutenzione mediocre dell'unità immobiliare residenziale, la superficie e la disposizione planimetrica

considerato lo stato complessivo del fabbricato, non ristrutturato nelle parti comuni interne ma oggetto di intervento di riqualificazione energetica per le parti esterne,

considerato il piano quarto (quinto fuori terra) e l'assenza dell'ascensore,

considerata la presenza di oneri condominiali insoluti (al 19/06/2026 pari a € 1.571,09) e di oneri edilizi (solo parzialmente stimabili in € 3.400 circa),

considerata la superficie commerciale complessiva calcolata, arrotondata a mq 49,0

si propone di utilizzare il valore unitario di €/mq 1.100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Unità immobiliare pignorata con cantina pertinenziale:

	49,0 x	1.100,00 =	**€**	**53.900,00**
oneri edilizi			€	3.400,00
arrotondamento (per difetto)			€	500,00
totale oneri condominiali insoluti (al 19/06/2026)			€	1.571,09

VALORE DI MERCATO (OMV) DELL'IMMOBILE

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (1000/1000 di piena proprietà) **€ 50.000,00**

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€	50.000,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi	€	5.000,00
Valore di Vendita Giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€**	**45.000,00**

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

Dai documenti esaminati non sussistono presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (Legge di Bilancio), in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, non risulta un immobile realizzato in regime di edilizia convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Grugliasco, 24/06/2026

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TORINO
Arch. MONICA COLONNA n° 4217

- **ALLEGATI:**

1 – documentazione fotografica

2 – documentazione catastale

3 – atto di provenienza

4 – regolamento di condominio

5 – documentazione edilizia

6 – planimetria attuale immobile

7 – spese condominiali

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