TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 793/2025

Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

Creditore Procedente

[redacted]

Debitore

[redacted]

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

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

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 02 dicembre 2025	N. ri 25826/2025

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/1
DESTINAZIONE	Appartamento al piano terra (1° f.t.) in edificio condominiale composto di ingresso, tinello con cucinino, tre camere, bagno e ripostiglio. 10060, Via San Vincenzo n. 184 - Bibiana (TO)
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 8 Mappale 263 Sub. 4 (A/3)

VALORE DI MERCATO	**€ 24.931,80**
VALORE BASE D'ASTA	**€ 22.400,00**

SINTESI ACCERTAMENTI

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

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

SOMMARIO

0. PREMESSA……..……..……..6
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI ……..……7
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA' ……..……11
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO……..……..……13
4. OCCUPAZIONE BENE PIGNORATO……..14
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.....15
6. SPESE CONDOMINIALI.....18
7. PRATICHE EDILIZIE……..……..……19
8. REGOLARITA' EDILIZIA ……..……..……21
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA……..……22
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);……..……..……26

- ALLEGATI

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

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

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

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

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

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

3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 e/o comodati in corso di validità (DP II Torino - UT Ciriè RIF.PROT. 20434/2026), provvedeva a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato IVG per la data del 9 febbraio 2026 ore 10:00.

L'accesso veniva consentito dall' Istituto Vendite Giudiziarie di Torino nella persona del sig. L. Vigone.
Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.

***

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

1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Bibiana (TO) e fa parte di un complesso condominiale con accesso da Via San Vincenzo n. 184 (ex strada per Montoso n. 47); esso è costituito da un appartamento al piano terra (1° f.t.) in categoria catastale A/3 di consistenza 5,5 vani, oltre area verde e parti comuni condominiali, ed è identificato catastalmente come segue:

- Appartamento P. T - N.C.E.U. Fg. 8, Mapp. 263, Sub. 4 (A/3) di superficie catastale 114 mq

Il fabbricato condominiale di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia è edificato a 4 piani fuori terra oltre piano cantinato ed è ubicato in regione San Vincenzo a circa 5 Km dal centro di Bibiana.



Fig. 1 – Comune di Bibiana

Complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato

Via San Vincenzo n. 184 (fonte: google maps)

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

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

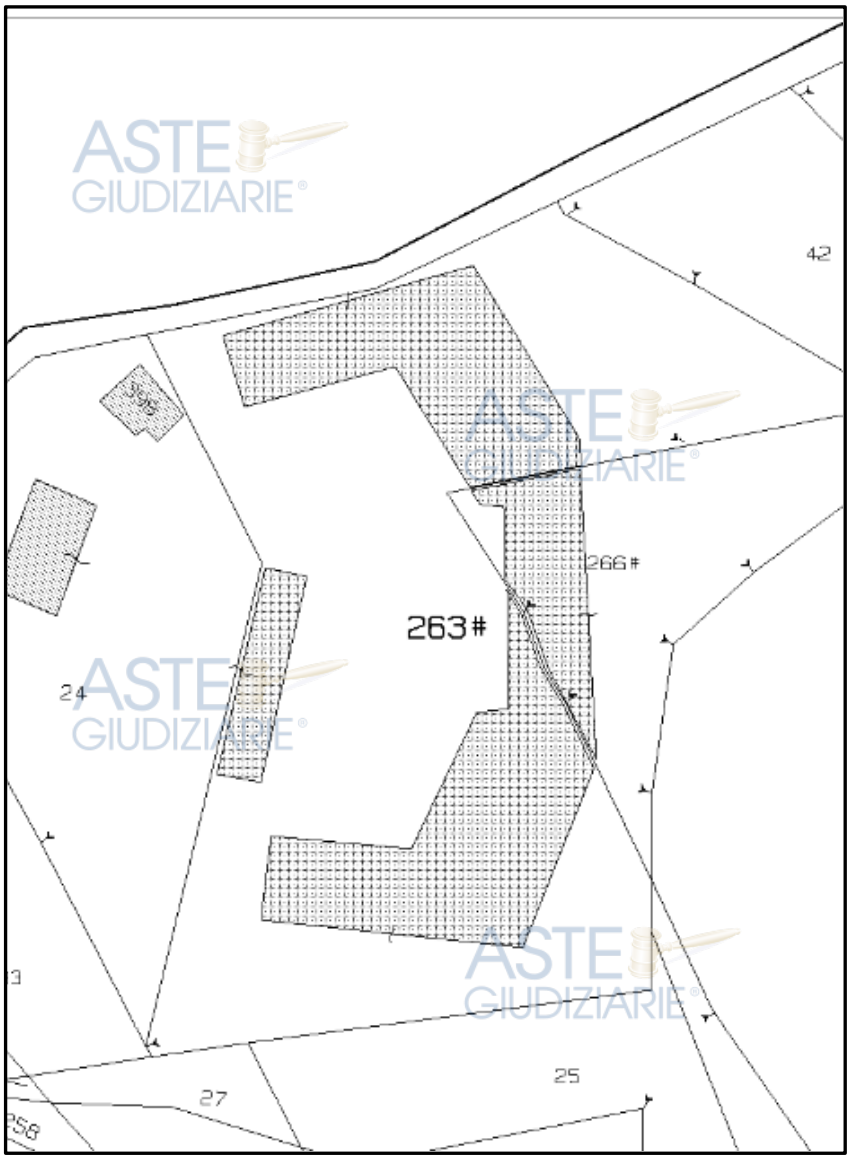


Fig. 2 – Comune di Bibiana

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

N.C.T. Fg. 8 Mapp. 263

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

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti:

- Al Catasto Urbano:

  Foglio 8, Mappale 263, Sub. 4 (A/3), Via San Vincenzo n. 184 – Bibiana (TO)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	rendita
8	263	4	A/3	2	5,5 vani	€ 193,15

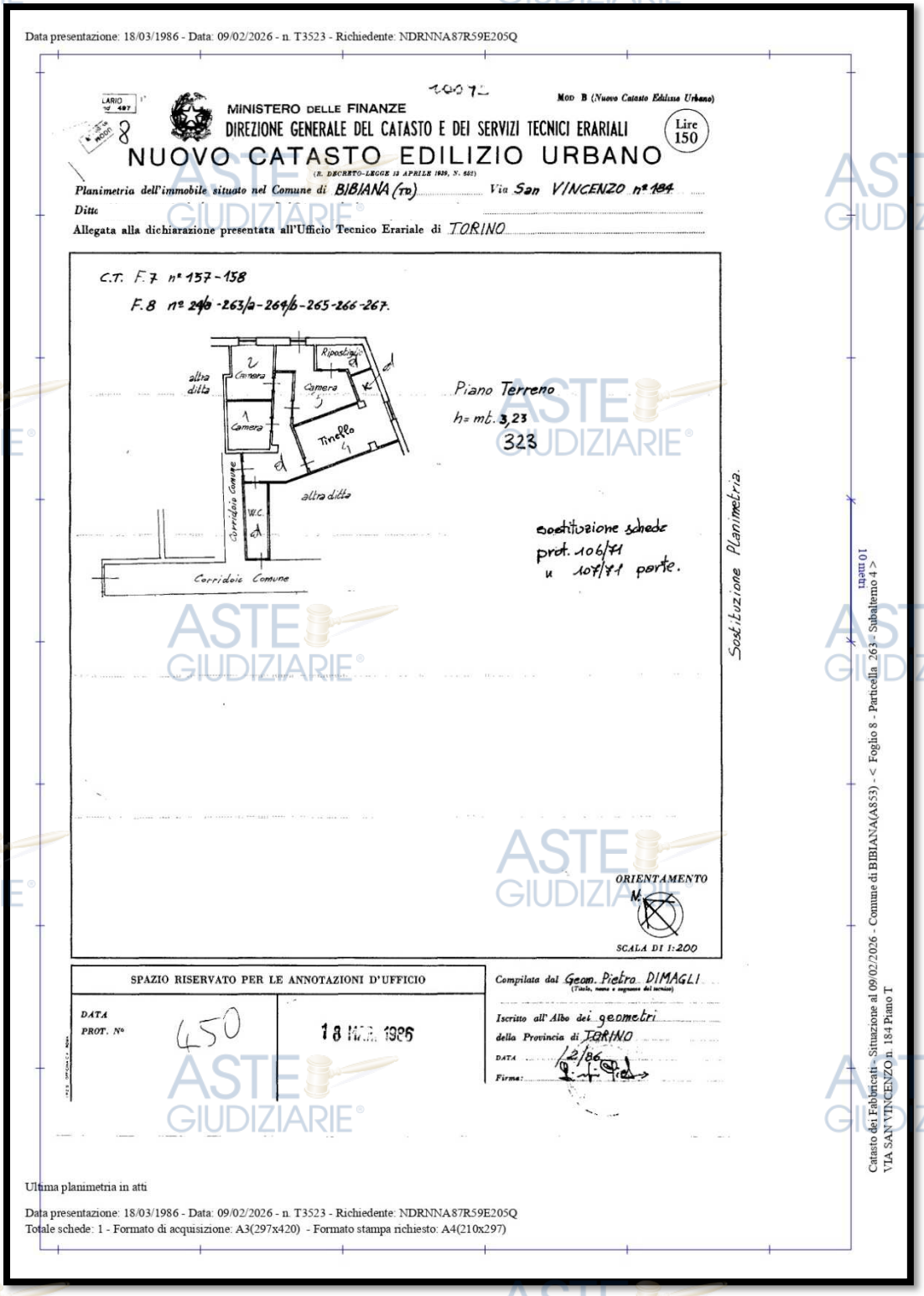
La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- Alloggio al piano terra (1° f.t.) in categoria catastale A/3 in edificio condominiale composto di ingresso, tinello con cucinino, tre camere, bagno e ripostiglio.
  Coerenze appartamento: a nord corridoio comune ed altra unità abitativa, a est affaccio su cortile condominiale, a sud aria su via San Vincenzo ed altra unità abitativa, a ovest corridoio comune ed altra unità abitativa.

  Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni e sotto l'osservanza dell'atto a rogito notaio Giorgio Perotti del 4/03/1970, registrato a Torino il 24/03/1970 al n. 8988.

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

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


Data presentazione: 18/03/1986 - Data: 09/02/2026 - n. T3523 - Richiedente: NDRNNA87R59E205Q

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
Mod B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BIBIANA (TO) Via San VINCENZO n° 184
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

C.T. F. 7 n° 137 - 158
F. 8 n° 240 - 263/2 - 264/2 - 265 - 266 - 267.

Piano Terreno
h= mt. 3,23
323

sostituzione schede prot. 106/71 e 107/71 parte.

Sostituzione Planimetria.

ORIENTAMENTO
N.

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA
PROT. N° 450
18 MAR. 1986

Compilata dal Geom. Pietro DIMAGLI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei geometri
della Provincia di TORINO
DATA 12/86
Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/02/2026 - Comune di BIBIANA(A853) - < Foglio 8 - Particella 263 - Subalterno 4 >
VIA SAN VINCENZO n. 184 Piano T
Unità 01

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/03/1986 - Data: 09/02/2026 - n. T3523 - Richiedente: NDRNNA87R59E205Q
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Fig. 3 – Planimetria catastale appartamento P. T

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

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

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

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

- Foglio 8, Mappale 263, Sub. 4 (A/3)

risulta trascritto in data 02 dicembre 2025 presso la Conservatoria Pinerolo;

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

- in piena proprietà, per le ragioni di 1/1 dell'esecutata:
  sig.ra [redacted]

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

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

All'esecutata l'immobile pervenne, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, in forza di:

1) **ATTO**: di compravendita a rogito notaio Eugenio Stucchi in data 30 gennaio 2007, Rep. N° 734/364, trascrizione del 15 febbraio 2007 al Reg. Gen. N° 1602Reg. Part. N° 1140.

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

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

Immobili: N.C.E.U. Fg. 8 Mappale 263 Sub. 4 –Via San Vincenzo n. 134 - Bibiana (TO)

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

Al Signor [redacted] l'immobile pervenne, per l'intera proprietà, in forza di titolo anteriore al ventennio e per la precisione con decreto di trasferimento del Tribunale di Pinerolo in data 07 ottobre 2004 rep n. 838/9898, trascrizione del 13/11/2004 al Reg. Gen. Nº 9531 Reg. Part. Nº 7126.

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

- ***NCEU Foglio 8 mappale 263 Subalterno 4 (A/3)*** è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

  - **Foglio 8 Mappale 263 Subalterno 4 dal 09/11/2015**

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

  - **Foglio 8 Mappale 263 Subalterno 4 dal 01/01/1992**

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

  - **Foglio 8 Mappale 263 Subalterno 4 dal 18/03/1986**

  Dati derivanti da: VARIAZIONE del 18/03/1986 in atti dal 06/10/1997 DSI NOT. COLL. 11087/97 (n. 450/1986)

  - **Foglio 8 Mappale 263 Subalterno 4 dal 29/12/1971**

  Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 29/12/1971 in atti dal 16/06/1990 (n.106/1971)

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

3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento di tipo economico sito al piano terra di un complesso condominiale in mediocre stato conservativo risalente agli anni '70.

L'edificio sorge in Bibiana in regione San Vincenzo e l'accesso condominiale sia carraio che pedonale avviene dalla via pubblica attraverso una strada interna delimitata da un cancello metallico.

Il complesso fabbricato di civile abitazione edificato a 4 piani f.t. oltre locali cantinati, presenta struttura portante in c.a., tamponature in mattoni intonacati e verniciati, orizzontamenti costituiti da solai piani in laterocemento ad esclusione del piano mansardato che presenta copertura inclinata con soletta in laterocemento.

L'edificio principale è denominato "Condominio Il Castagneto", un tempo adibito ad albergo.

L'accesso al complesso avviene da nord, dalla strada pubblica, attraversando il cortile condominiale. La facciata lato nord – est, lato strada, presenta segni evidenti di ammaloramento e di incuria in particolare in corrispondenza dei pilastri e delle solette del piano primo dove sono evidenti segni di distacco quasi totale dell'intonaco e di arrugginimento dei ferri di armatura.

L'accesso all'unità abitativa oggetto di pignoramento avviene dal lato ovest, attraversando l'area cortilizia. Il condominio è provvisto di ascensore e servizi comuni di cui si tratterà nel seguito.

L'abitazione è ubicata al piano terra (1° f.t.) in categoria catastale A/3 ed è composta di ingresso, tinello con cucinino, tre camere, bagno e ripostiglio.

La disposizione dei locali risulta conforme alle planimetrie catastali allegate.

L'appartamento, il quale si presentava al momento del sopralluogo in pessime condizioni tenuto conto sia del periodo di edificazione che delle condizioni generali del condominio, risultava pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti dei locali sono intonacate a finitura liscia e verniciate ed in parte rivestite con piastrelle in ceramica per il locale bagno e cucinino, i serramenti sono in legno risalenti al periodo di edificazione con vetro camera in mediocre stato di conservazione.

Il bagno, risalente all'epoca di edificazione, rivestito da piastrelle in ceramica sulle pareti perimetrali e si presenta in mediocre stato.

Relativamente al riscaldamento, al momento del sopralluogo non risultava in funzione; l'impianto esistente è di tipo centralizzato con generatore a GPL ed avviene mediante caloriferi in ghisa, sprovvisti al momento del sopralluogo di termovalvole e ripartitori di calore per la contabilizzazione del calore.

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

Stando a quanto dichiarato dall'amministratore geom. Apolloni, il servizio di riscaldamento centralizzato pur essendo presente, è temporaneamente sospeso a causa delle numerose morosità presenti all'interno del condominio.

A servizio della produzione di acqua calda sanitaria è installato un boiler elettrico.

Gli impianti elettrici e idraulici sono presenti e verosimilmente funzionanti anche se al momento del sopralluogo non è stato possibile accertarne la funzionalità.

L'immobile si presentava al momento del sopralluogo in pessime condizioni manutentive con evidenti segni di infiltrazioni provenienti dal terrazzo soprastante terrazzo.

***

4. OCCUPAZIONE BENE PIGNORATO

In data 9 febbraio 2026, l'immobile pignorato risultava libero ed è stato possibile accedervi mediante l'IVG, il quale risulta custode delle chiavi dell'immobile.

***

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

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

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Pinerolo, alla data del 09 aprile 2026, non sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti. Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 22 novembre 2025, rep. N° 25826, trascrizione del 02 dicembre 2025 al Reg. Gen. N° 9533 Reg. Part. N° 7674

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

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

Immobili:

N.C.E.U. Fg. 8 Mappale 263 Sub. 4 – Via San Vincenzo n. 184 – Bibiana (TO)

2) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 07 febbraio 2014, rep. N° 4154, trascrizione del 03 giugno 2014 al Reg. Gen. N° 3665 Reg. Part. N° 2962

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

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

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

Immobili:

N.C.E.U. Fg. 8 Mappale 263 Sub. 4 – Via San Vincenzo n. 184 – Bibiana (TO)

3) **ATTO**: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito notaio Stucchi Eugenio, in data 30 gennaio 2007, rep. N°735/365, iscrizione del 15 febbraio 2007 al Reg. Gen. N° 1603 Reg. Part. N° 352

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

A FAVORE SOGG. N° 1: [redacted]

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

Immobili:

N.C.E.U. Fg. 8 Mappale 263 Sub. 4 – Via San Vincenzo n. 184 – Bibiana (TO)

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alle suddette unità immobiliari competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Le cancellazioni delle formalità su indicate saranno effettuate 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.

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

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

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

6. SPESE CONDOMINIALI

La sottoscritta, in qualità di perito estimatore, al fine di avere informazioni sul Regolamento condominiale e sull'importo annuo delle spese fisse di gestione e/o 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 ai beni pignorati, ha provveduto ad acquisire in data 11 febbraio 2026 all'amministratore geom. [redacted] con sede in Via della Repubblica n. 4 in Bibiana (TO), la seguente documentazione:

- *Consuntivo spese esercizio ordinario anno 2023-2024 → dal 01-06-2023 al 31-05-2024*
- *Consuntivo spese esercizio ordinario anno 2024-2025 → dal 01-06-2024 al 31-05-2025*
- *Preventivo spese esercizio ordinario anno 2025-2026 → dal 01-06-2025 al 31-05-2026*
- *Regolamento di condominio e planimetrie di piano*

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 dell'esecutata relativamente all'immobile pignorato, come sotto precisato:

- Consuntivo esercizio ordinario 2023 - 2024 → € 539,78
- Consuntivo esercizio ordinario 2024 - 2025 → € 584,40
- Preventivo esercizio ordinario 2025 - 2026 → € 502,99

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

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

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

***

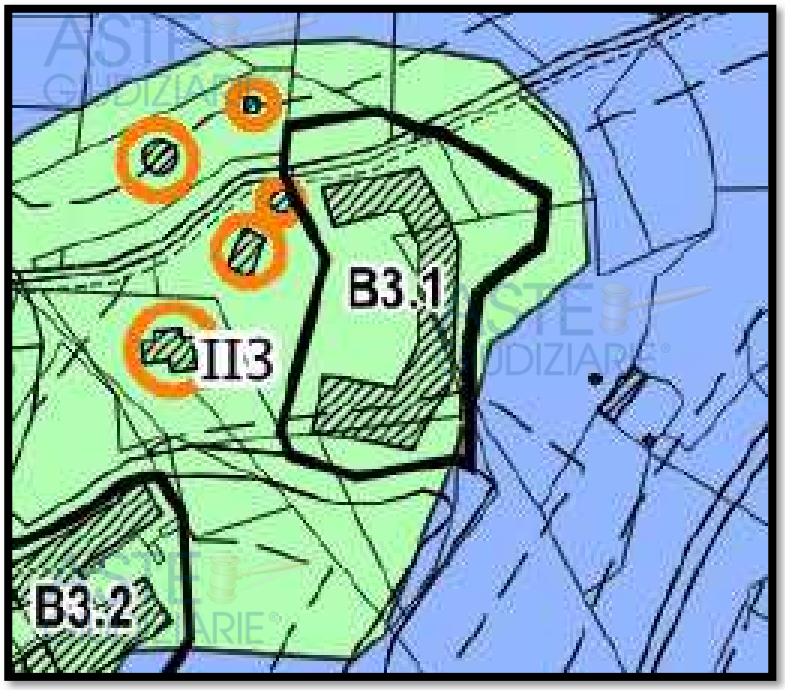
7) PRATICHE EDILIZIE

A seguito di accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Bibiana, sono state rinvenute le pratiche edilizie relative al fabbricato condominiale in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento ed il certificato di abitabilità, nel seguito elencate.

- Licenza Edilizia n. 9/68 del 05/07/1968 rilasciata alla sig.ra [redacted] per costruzione di nuovo albergo
- Dichiarazione di Abitabilità rilasciata dal sindaco in data 30-07-1971

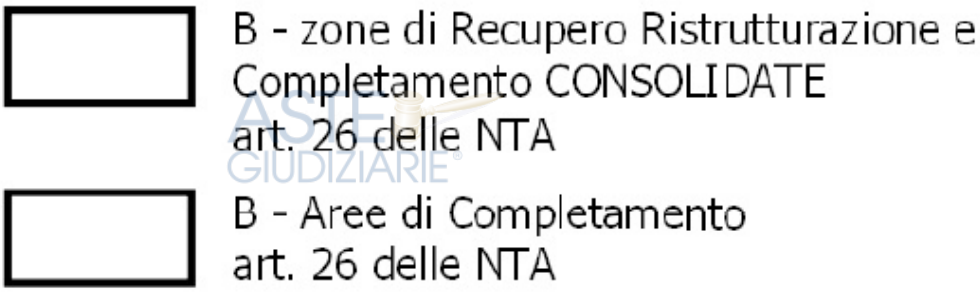
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal punto di vista urbanistico, il fabbricato ricade in AREA B3.1- ZONA B "RECUPERO, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO"



ESTRATTO DI PIANO REGOLATORE

AREA B3.1
Si rimanda integralmente all'art. 26 - ZONA B "RECUPERO, RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO" delle N.T.A. della VARIANTE



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

8) REGOLARITA' EDILIZIA

Rispetto agli elaborati allegati alla licenza edilizia n. 9/68, l'unità pignorata risulta difforme rispetto al progetto in termini sia di diversa distribuzione interna che di destinazione d'uso (originariamente camere d'albergo). Occorrerà provvedere a presentare pratica edilizia di sanatoria per la regolarizzazione.
Il costo della sanzione per l'unità può essere stimato in € 1000,00 mentre il costo professionale di un tecnico abilitato può essere stimato in € 1.500,00 oltre accessori e oneri di legge.
Dal punto di vista catastale la planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per l'immobile oggetto di procedura non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; sarà pertanto necessario provvedere al rilascio al costo indicativo di Euro 200,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza professionale.

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto esso occorre nei seguenti casi:

- Quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto un terreno che non sia di pertinenza di un edificio qualsiasi sia la sua superficie;
- Quando si stipula un atto pubblico di compravendita, di divisione o di donazione avente ad oggetto un terreno che costituisce pertinenza di un edificio censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano se di superficie uguale o superiore a 5.000 mq.

***

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

9) VALUTAZIONE ESTIMATIVA

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

Per facilitare la vendita si propone la vendita nel seguente lotto:

LOTTO UNICO

- Alloggio al piano terra (1° f.t.) in categoria catastale A/3 in edificio condominiale composto di ingresso, tinello con cucinino, tre camere, bagno e ripostiglio.
  Foglio 8, Mappale 263, Sub. 4 (A/3), Via San Vincenzo n. 184 – Bibiana

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 prudenziale assumere i valori meglio descritti nel seguito.

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

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

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);

- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;

- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti

- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);

- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti

oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in mq 114.

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 di Bibiana.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a 300,00 €/mq per l'abitazione

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

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

immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi1, scegliendo valori opportuni a seconda della valenza urbana.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

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 _ Vecchio: 0,90
- ✓ CONSERVAZIONE _ Scadente: 0,90
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ > 100 mq: 0,90

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,729

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

CONCLUSIONI	
Valore di stima	114 mq x 300 €/mq = 34.200,00 €
Coefficienti correttivi	0,729
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore commerciale	€ 24.931,80
Costi regolarizzazione	€ 2.500,00
Valore base d'asta (arrotondato)	€ 22.400,00

Pertanto il più probabile valore base d'asta (arrotondato) in **€ 22.400,00**

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

LOTTO UNICO

Alloggio al piano terra (1° f.t.) in categoria catastale A/3 in edificio condominiale composto di ingresso, tinello con cucinino, tre camere, bagno e ripostiglio.
Foglio 8, Mappale 263, Sub. 4 (A/3), Via San Vincenzo n. 184 – Bibiana

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

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

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

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

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

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA




Foto 1-2 veduta interno cortile condominiale




Foto 3-4 tinello e cucinino

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

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




Foto 5-6 camera 1 e camera 2




Foto 7-8 camera 3 e servizio igienico




Foto 9-10 disimpegno e corridoio comune

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

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

ALLEGATI

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune.
- visure storiche, estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Documenti relativi alle spese condominiali
- Documentazione fotografica
- Risposta AdE Contratto di locazione
- Verbale OOPP
- Titolo di provenienza
- Certif. Residenza anagrafica esecutata e stato civile

Tanto si è esposto con n° 29 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Caluso, 09.04.2026

Il CTU

ing. Anna Andriani

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