

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Simona GAMBACORTA

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 867/2024

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. 07
	2.C. - Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.....	Pag. 07
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. 12
	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. 16
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 Simona GAMBACORTA**, lo scrivente **geom. Pasquale MOLLICA** iscritto al Collegio

dei Geometri 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 un immobile uso commerciale ubicato nel Comune di **TORINO in Via Maria Asiliatrice n. 46;**

- **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 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;

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 07.01.2025.

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 con accesso dalla **via Maria Ausiliatrice n. 46**, la piena proprietà sul seguente immobile:

a) **Al piano primo (2° p.f.t.):** un **alloggio** composto ingresso, da due camere, tinello con cucinino e bagno e precisamente l'appartamento identificato con la lettera "**C**" nella planimetria del relativo piano allegata all'atto a rogito Notaio Gili del 09.02.1960 rep. 13333/46848 registrato a Torino il 23.02.1960 al n. 18520. L'alloggio è posto alle coerenze di: Via Maria Ausiliatrice, proprietà Bonamico o aventi causa, cortile, vano scala, vano ascensore ed altro alloggio del piano distinto con la lettera "D";

b) **Al piano sotterraneo:** un **vano uso cantina** pertinenziale all'alloggio sopra descritto e precisamente la cantina identificata con il numero "**11**" nella citata planimetria del relativo piano allegata all'atto a rogito Notaio Gili del 09.02.1960 rep. 13333/46848. La cantina è posta alle coerenze di: sottosuolo via Maria Ausiliatrice, cantina distinta con il numero "10", corridoio comune, vano ascensore e cantina distinta con il numero "12".

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).

1.B - INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

L'immobile risulta individuato all'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune Censuario di **Torino**, con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 1181 n. 261 sub. 4** (già Foglio 173 n. 645 sub. 4) – via Maria Ausiliatrice n. 46 - piano 1 - Categoria A/3 di classe 4^a, vani 4,00 - Rendita Catastale € 692,05 (vedasi allegati n. 3 e 4, visura e planimetria catastale).

Dal raffronto tra la planimetria / visura catastale ed i luoghi si è accertato che il bene pignorato è correttamente individuato ed intestato all'esecutato.

Si evidenzia tuttavia che, all'interno dell'alloggio, sono state eseguite delle modifiche alla tramezzatura interna e l'installazione di una veranda nel balcone lato cortile. Tali modifiche non risultano rappresentate. Dovrà pertanto prevedersi, in alternativa al ripristino dello stato originale dei luoghi o successivamente alla regolarizzazione urbanistico/comunale, la presentazione di una variazione catastale di aggiornamento con deposito di nuova planimetria catastale.

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

L'immobile di cui sopra è pervenuto in piena proprietà all'esecutata sig.ra **XXXXX XXXXXXXX** (_____), in forza

del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Claudio Caruso del 29.05.2007 rep. 1749/1408 registrato a Torino il 25.06.2007 al n. 10058/1T trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 26.06.2007 ai n.ri 34034/19741.

Con il predetto titolo il sig. XXXXX XXXXXXXX acquistava la piena proprietà dell'immobile pignorato dalla sig.ra YYYYYYYY YYYYYYYY (vedasi allegato n. 05 – copia atto di compravendita).

La piena proprietà dell'immobile pignorato pervenne a sua volta alla sig.ra YYYYYYY YYYYYYYY () per acquisto dal sig. WWWWWW WWWWWWWW in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo del 19.09.2001 rep. 118711/42640 registrato a Torino in data 4.10.2001 al n. 6811 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 28/11/2001 ai n.ri 38551/26237.

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 **(31.10.2024)**, era effettivamente di proprietà dell'esecutata in forza del citato titolo di provenienza indicato nel precedente paragrafo 2.A. riferito ad un trasferimento di proprietà eseguito in data **29.05.2007**.

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 **(31.10.2024)** è l'atto di compravendita a rogito Notaio Luisa Quaglino Rinaudo del **19.09.2001** rep.

118711/42640 che testimonia il passaggio di proprietà dell'immobile pignorato in capo alla sig.ra YYYYYYYY YYYYYYYY.

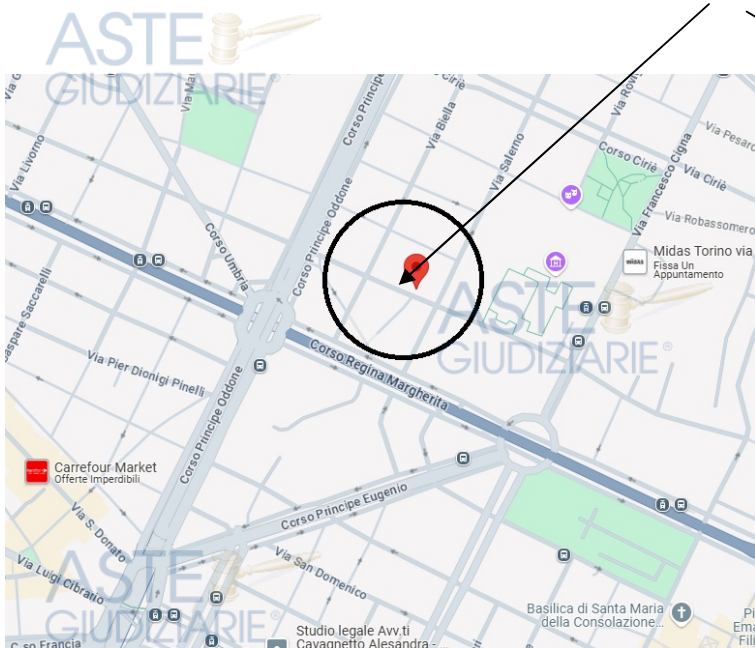
QUESITO 3) - "descrive i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg"

L'immobile pignorato è ubicato in una zona semicentrale del concentrico cittadino del Comune di TORINO.

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.

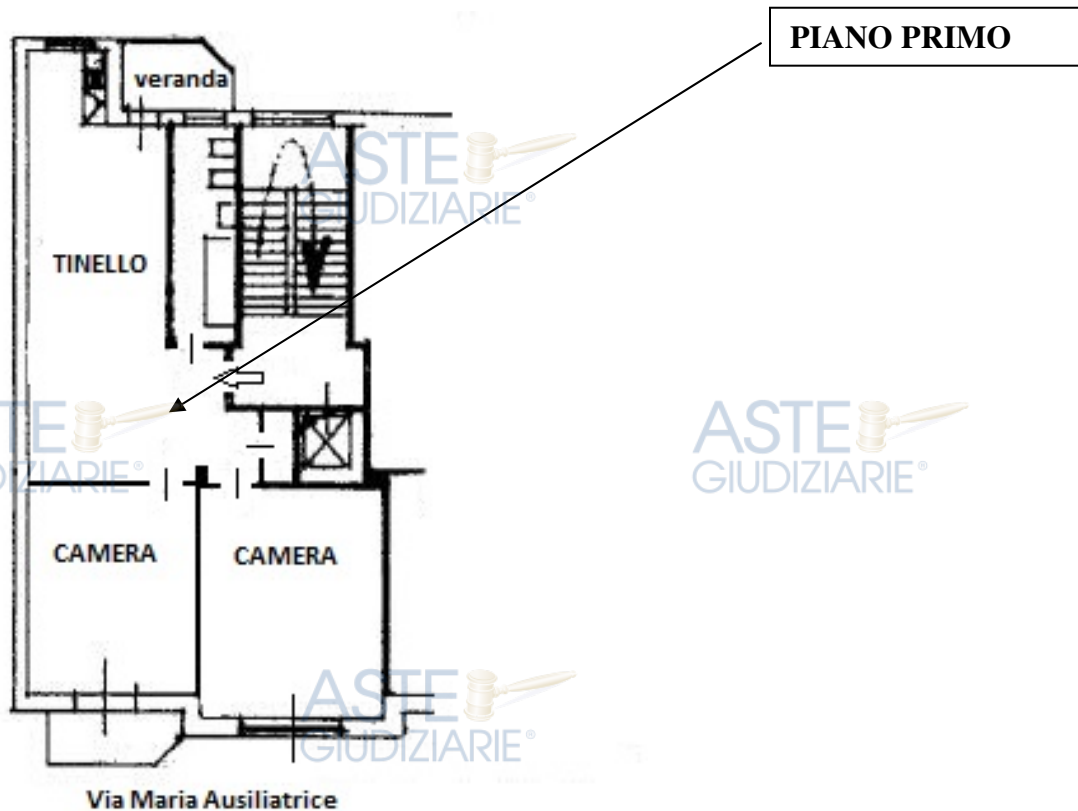
Le linee di trasporto pubblico, transanti nelle vie limitrofe a quella ove è situato l'immobile in oggetto, consentono di spostarsi con comodità nell'ambito del territorio cittadino.

POSIZIONE IMMOBILE PIGNORATO



Il fabbricato dove è ubicato l'alloggio pignorato è stato costruito verso la fine degli anni '60 ed è elevato a sei p.f.t. (oltre ad un piano interrato uso cantine). È stato realizzato con struttura portante in cemento armato e rivestimenti esterni (facciata lato via) in "paramano". Il vano scala, provvisto di impianto ascensore, è pavimentato in marmo con porta di accesso in ferro.

L'immobile pignorato è dotato di doppia esposizione (una sulla pubblica via e una sul cortile interno condominiale).



Internamente le pavimentazioni sono in gran parte in ceramica di recente posa. La porta d'ingresso è di tipo blindato mentre i serramenti esterni, di nuova fattura, sono in pvc dotati di vetro-camera.

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: nel bagno risultano installati una doccia, un lavabo, un wc ed un bidet.
- Impianto di riscaldamento centralizzato a gas con elementi radianti in ghisa dotati di termo valvole. L'acqua calda ai fini sanitari è erogata da un boiler a gas ubicato nel balcone lato cortile.

Il tutto in buone condizioni di manutenzione così come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

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 si è accertato che l'immobile pignorato è occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

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 cancellazione"

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. 34035/8662 del 26.06.2007: nota di iscrizione di ipoteca volontaria per complessivi € 105.000,00 a garanzia di un importo erogato di € 70.000,00 iscritta in forza di contratto di mutuo ventennale a rogito Notaio Caruso Claudio del 29.05.2007 rep. 1750/1409, **a favore** della \$\$\$\$\$\$\$\$ e **contro** la sig.ra **XXXXX XXXXXXXX**.

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 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. 43909/34080 del 31.10.2004: nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Torino in data 22.10.2024 **a favore** del &&&&&&&& e **contro** la sig.ra **XXXXX XXXXXXXX**.

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 oneri 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** depositato con atto a rogito Notaio Fissore del 16.04.1959 rep. 17348/6725 registrato a Carmagnola il 27.04.1959 al n. 1253 (vedasi allegato n. 6 – copia regolamento di condominio). Dal predetto regolamento, che qui si intende integralmente richiamato, si evidenziano in particolar modo i seguenti articoli:

Art. 3) "...Gli appartamenti sono destinati ad uso abitazione e studi professionali, i locali del piano terreno sono adibiti a negozi magazzini, laboratori per lavorazioni non rumorose...

Art. 8) "... Ai condomini è vietato adibire i locali di loro proprietà, anche se in

affitto, ad ambulatori per malattie infettive o contagiose, a sedi di partiti politici, circoli ricreativi, a scuole diurne o serali, agenzie di pegno, pensioni, circoli, sale o scuole da ballo, canto e musica...."

All'immobile pignorato spettano, quale quota di partecipazione alle spese comuni, millesimi 100 e quale quota di partecipazione alle spese ascensore millesimi 69.

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 18.01.2025 l'amministratore dello stabile informava lo scrivente che l'importo annuo delle spese condominiali relative al bene pignorato ammontano a circa € 1.300,00 (quale quota di riscaldamento - preventivo 2024/25) ed € 1.300,00 (quale quota di spese ordinarie - preventivo 2024/25). L'esecutato, a data data, risulta aver accumulato un debito condominiale (gestione riscaldamento + gestione ordinaria) pari ad € 10.959,40.

Per il recupero di parte di tali importi (oltre a spese accessorie) il Condominio ha promosso presso il Tribunale ordinario di Torino la presente procedura esecutiva n. 867/2024.

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 costruito sulla base della Licenza Edilizia n. 3824 del 23.10.1959 (protocollo edilizio n. 1957/01/40706 del 18.10.1957) e successiva variante n. 4035 del 6.11.1959 (protocollo edilizio n. 1958/01/50407 del 23.07.1958 - vedasi allegato n. 7). Per il fabbricato è stata rilasciata Licenza di Abitabilità n. 315 del 16.06.1961 (protocollo edilizio n. 1960/02/70008 del 18.01.1960 - vedasi allegato n. 8).

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

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 non è conforme ai disegni depositati nella Licenza Edilizia in variante n. 4035 del 6.11.1959. Nello specifico l'assetto planimetrico interno dell'unità immobiliare (sia dell'alloggio che del vano cantina) non corrisponde allo stato legittimato ed è stata installata una veranda nel balcone lato cortile.

Per la regolarizzazione, 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). La sanatoria (interessando anche la veranda ovvero trattandosi di modifica estetica di facciata) dovrà essere correlata di delibera assembleare 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.

Per la sanatoria di cui sopra dovrà prevedersi la realizzazione di un antibagno (di cui all'art. 77.3 del vigente Regolamento Edilizio della Città di Torino) della superficie minima di 1,10 mq e lato minimo non inferiore a 0,90 m.

8.B. – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite nel database del sistema informativo del SIPEE Regione Piemonte (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), si è accertato che il negozio non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (siglabile A.P.E) in corso di validità.

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 de-

scritte, con particolare riferimento:

- Al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, 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	74 mq	X	1,00	1.750,00	129.500,00
- Balconi	5 mq	X	0,30	1.750,00	2.625,00
- Cantina	5 mq	X	0,25	1.750,00	2.187,50
Valore stimato					134.312,50

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 (no titolo occupazione)	----	non applicato
- Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	----	non applicato
- Spese condominiali insolute - ultime due annualità	----	- 6.000,00
Totale valore coefficienti correttivi		- € 9.000,00

**VALORE DI MERCATO = Valore stimato - coefficienti correttivi = €
134.312,50 - € 9.000,00 = € 125.312,50**

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato arrotondato pari ad € 125.000,00

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 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.

CONCLUSIONI

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in par-

te così schematizzate:

R.G.E. n. 867/2024	G.E.: Dott.ssa Simona GAMBACORTA
<i>Diritto reale e quota pignorata:</i>	PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000
<i>Indirizzo:</i>	Comune di Torino via Maria Ausiliatrice n. 46
<i>Identificativo Catasto Fabbricati:</i>	Foglio 1181 n. 261 sub. 4
<i>Formalità da cancellare:</i> ISCRIZIONI ----- TRASCRIZIONI	Iscrizione n. 34035/8662 del 26.06.2007 Trascrizione n. 43909/34080 del 31.10.2004
<i>Stato di occupazione:</i>	occupato
<i>Valore dell'immobile:</i>	Valore commerciale: € 125.000,00

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. 9).

Torino, lì 17 marzo 2025

Il C.T.U.

Geom. Pasquale MOLLICA

Allegati:

- 1) Perizia per pubblicità immobiliare (priva di nominativi delle parti);
- 2) Fotografie illustrative (n. 20 riprese);



- 3) Visura Catastale;
 - 4) Planimetria Catastale;
 - 5) Copia atto di provenienza immobile;
 - 6) Copia regolamento di condominio dello stabile;
 - 7) Copia stralcio Licenza Edilizia;
 - 8) Licenza di abitabilità;
 - 9) Prova dell'avvenuta trasmissione della relazione alle parti.
- Richiesta di liquidazione C.T.U.

