



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

n. 92/2025 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Silvia Semini

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITRICE ESECUTATA

CUSTODE GIUDIZIARIO

Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) di Torino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 29.12.2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET



L'ESPERTO

Geometra Gian Carlo La Vigna

creditore procedente: [REDACTED]

debitrice eseguita: -----

Pagina 1 di 10

GIURAMENTO

Con provvedimento del 04.07.2025 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Silvia Semini nominava lo scrivente Gian Carlo La Vigna, geometra libero professionista con studio a Torino in via C. Beggiato n. 5, iscritto all'Albo Professionale del Collegio Geometri della Provincia di Torino con il n. 7267 e all'Albo C.T.U. del Tribunale Ordinario di Torino con il n. 174, quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima del bene pignorato invitandolo a prestare giuramento in cancelleria secondo le rituali modalità telematiche (verbale depositato il 22.01.2025).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito qui richiamato per singoli punti disponendo altresì termine per il deposito telematico della relazione scritta, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 12.11.2025 ore 11:15 per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, rinviata al 21.01.2026 ore 11:00 in accoglimento all'istanza di proroga concessa allo scrivente per consentirgli di svolgere ulteriori accertamenti alla conservatoria dei registri immobiliari.

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva la documentazione utile e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti eseguendo sessioni e accertamenti al catasto fabbricati e l'archivio storico/edilizio di Torino, l'agenzia delle entrate di Torino 1, la conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1, lo studio dell'amministratore pro tempore e più volte sulla località.

Il 14.10.2025, previo accesso forzoso organizzato dal custode giudiziario con la Questura di Torino, eseguiva il sopralluogo interno ai cespiti (alloggio e cantina) compiendo contestualmente i rilievi grafici e fotografici dei locali costituenti la massa pignorata. Successivamente eseguiva indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per beni che si possono ritenere simili, fatte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

LOTTIZZAZIONE DELLA MASSA PIGNORATA

In considerazione dell'entità, natura e autonomia dell'unità immobiliare pignorata, si procederà di seguito all'identificazione della stessa in "Lotto Unico".

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sulla scorta delle sopraccitate attività peritali, lo scrivente integra per completezza la presente relazione con i seguenti allegati:

- allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;
- allegato 2: visura e scheda catastale dell'unità immobiliare pignorata;
- allegato 3: planimetria indicativa dello stato di fatto dei luoghi;
- allegato 4: visura agenzia delle entrate di Torino 1 sullo stato locativo;
- allegato 5: regolamento condominiale contrattuale;
- allegato 6: atto di provenienza della proprietà;
- allegato 7: autorizzazione edilizia in sanatoria per "fusione unità immobiliari e opere interne";
- allegato 8: presa d'atto in sanatoria per "fusione unità immobiliari con opere interne".

TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI

"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:

creditore procedente:

debitrice eseguita:

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 92/2025 R.G.E.

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A) **quota 1/1 del diritto di piena proprietà**
Comune di Torino, via Luigi Cibrario n. 50

Scala A:

- 1) al piano primo (2° f.t.): **alloggio** di due arie con accesso dal ballatoio esclusivo verso cortile, distinto con i numeri "28" e "29" nella pianta del relativo piano riportata nella planimetria generale del fabbricato unita al regolamento condominiale allegato sotto la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Luigi Musso del 31.01.1980, rep. 2676 - racc. 1001, trascritto a Torino l il 14.02.1980 ai nn. Rg. 4999 - Rp. 3970, composto da: ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, due camere, bagno e disimpegni; coerenze generali in corpo unico da nord in senso orario: via Luigi Cibrario, alloggio "27", cortile comune, condominio via Luigi Cibrario n. 48, salvo altre.

Come disposto dal regolamento condominiale (paragrafo "M" del capitolo "PARTICOLARITÀ, VINCOLI E SERVITÙ") al bene in questione sono assegnati l'uso e la proprietà della latrina posta al fondo del ballatoio, distinta con la lettera minuscola "i" nella suddetta planimetria generale (allegato 1 foto 8, 13, 14 e 17 ÷ 20, circoscritta in verde).

Scala B:

- 2) al piano interrato: locale **cantina** di pertinenza con accesso dal corridoio comune, distinta con il numero "3" nella pianta del relativo piano rappresentata nella suddetta planimetria generale; coerenze generali da nord in senso orario: cantina "4", locale "33", vana scala, corridoio comune, salvo altre.

A seguito delle variazioni docfa per "fusione" degli originari subalterni "11-12-13" nel derivato subalterno "53" (prot. 668765 del 11.07.2003) e per "diversa distribuzione degli spazi interni" (prot. TO0038024 del 29.01.2013) nonché delle variazioni d'ufficio del 03.06.2013 per "bonifica identificativo catastale" e del 09.11.2015 per "inserimento in visura dei dati di superficie", l'unità immobiliare pignorata, già identificata con il foglio 176 particella 477 sub. 53, è attualmente censita al catasto fabbricati di Torino con il foglio **1176** particella **278** subalterno **53** (via Cibrario Luigi n. 50, scala A, piano 1/S1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale mq. 118, escluse aree scoperte mq. 116, rendita catastale €. 596,51) e volturata a "----- nata a ----- il -----, cod. fis.: -----, proprietà 1/1" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze, sono indicativamente riportate anche nella planimetria dello stato attuale (allegato 3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare:	118,00 m²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0,00 m²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 153.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto:	€. 130.000,00

creditore procedente:

debitrice eseguita: -----

Pagina 3 di 10

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dalla visura dell'agenzia delle entrate di Torino 1 risulta che al 10.09.2025 il bene pignorato non era oggetto di scritture private stipulate dall'esecutata a favore di terzi (allegato 4).

In occasione del sopralluogo interno del 14.10.2025, avvenuto forzosamente a causa della reiterata indisponibilità dell'esecutata e di eventuali altri occupanti, si è accertato che l'alloggio era completamente arredato per un utilizzo abitativo continuativo e non saltuario.

La cantina visionata invece, corrispondente a quella di proprietà indicata nelle provenienze notarili, era utilizzata come deposito di materiali privi di valore economico.

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite in data 17.12.2025 alla conservatoria dei registri immobiliari di Torino 1 con aggiornamento al 16.12.2025, evidenziano la sottostante formalità pregiudizievole gravante sul bene esecutato indicata ai punti 4.2, la cui cancellazione sarà a cura della procedura ma con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): €. 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): €. 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della suddetta conservatoria in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare, delle nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste l'unità immobiliare in questione non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Sul bene pignorato non gravano particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni per legge.

Il condominio di via Luigi Cibrario n. 50 - 52 è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "A" all'atto di deposito rogito notaio Luigi Musso del 31.01.1980, rep. 2676 - racc. 1001, trascritto a Torino 1 il 14.02.1980 ai nn. Rg. 4999 - Rp. 3970.

Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 5):

"capitolo DIRITTI E OBBLIGHI DEI CONDOMINI SULLE COSE COMUNI E PARTICOLARI:

Le singole unità immobiliari costituenti i vario lotti potranno avere la seguente destinazione:

- alloggi di civile abitazione
- studi professionali
- uffici di consulenza fiscale, commerciale, assicurativa

creditore procedente:

debitrice esecutata:

- uffici privati in genere
...omissis...

È permessa la locazione dei locali con i vincoli e le limitazioni di cui sopra.

...omissis...

In particolare è vietato:

- destinare gli appartamenti ed i locali in genere dell'edificio a sanatori, cliniche, agenzie di pegno, sale da ballo, deposito infiammabile o esplosivi, a sedi di partiti politici ed organizzazioni sindacali, e di farne uso contrario alla decenza e al buon costume;

- vendere le cantine a terzi che non siano comproprietari dello stabile;

- custodire negli alloggi, nelle cantine, ed in qualsiasi luogo sostanze o merci puzzolenti o insalubri, materiali esplosivi od infiammabili, che possano recare pregiudizio allo stabile;

- adibire le cantine ad ogni altro uso che non sia quello di deposito ripostiglio per le unità immobiliari di cui fanno parte con esclusione dei materiali pericolosi od infiammabili;

...omissis...

Per ogni altra norma relativa all'uso dei locali vale il regolamento per gli inquilini vigenti in Torino, per le case di civile abitazione. ...omissis...".

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

4.2.1. **Iscrizioni da cancellare:** nessuna.

4.2.2. **Trascrizioni da cancellare:**

1) pignoramento immobiliare trascritto il 13.02.2025 ai nn. Rg. 5710 - Rp. 4344:

favore: condominio di via Luigi Cibrario n. 50 - 52;

contro: -----;

cancellazione: totale (colpisce esclusivamente l'unità immobiliare pignorata).

4.2.3. **Trascrizioni da non cancellare:** nessuna.

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue della gestione condominiale (2025): € 1.035,36

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese ordinarie condominiali scadute nei due anni precedenti (2023-2024): € 2.127,48

Come previsto dalle disposizioni d'attuazione del codice civile (art. 63 c. 4), l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutata delle spese insolute condominiali ordinarie e straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. È consigliabile che l'interessato verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministratore protempore: "Studio Grandi di ----- in Torino via Urbino n. 11, tel./fax: 011/43.68.817").

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il bene pignorato non è oggetto di vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (13.02.2025), l'intera piena proprietà dell'immobile in questione era intestata all'esecutata, non

creditore procedente: [REDACTED]

debitrice esecutata: [REDACTED]

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare (14.02.2005 ÷ 13.02.2025), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) atto di c/v notaio Fernanda Perosino del 16.07.2003, rep. 43013 - racc. 17600
trascritto a Torino 1 il 04.08.2003 ai nn. Rg. 39246 - Rp. 26636:
----- nato a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- --) e ----- nata a ----'------
----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- --), coniugi in regime di comunione dei beni, vendevano
a ----- nato a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- --) di stato civile libero, l'intera piena
proprietà del bene in questione (primo proprietario per atto tra vivi anteriore al ventennio);
- 2) atto di c/v notaio Simona Beatrice Postiglione del 01.06.2012, rep. 236 - racc. 180
trascritto a Torino 1 il 07.06.2012 ai nn. Rg. 18579 - Rp. 14008:
----- vendeva a ----- nata a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- --) di stato civile
libero, l'intera piena proprietà del bene in questione;
- 3) atto di c/v notaio Roberto Mametto del 29.05.2017, rep. 19112 - racc. 13704
trascritto a Torino 1 il 08.06.2017 ai nn. Rg. 22721 - Rp. 15854 (allegato 6):
----- vendeva a ----- nata a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- -- -- -- --) di stato civile
libero, l'intera piena proprietà del bene in questione (proprietaria attuale, esecutata).

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è l'atto di c/v notaio Fernanda Perosino del 16.07.2003, rep. 43013 - racc. 17600, trascritto a Torino 1 il 04.08.2003 ai nn. Rg. 39246 - Rp. 26636.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Dagli accertamenti compiuti negli archivi storico/edilizio del Comune di Torino si rileva che la costruzione e la trasformazione del fabbricato abitativo compendiate l'immobile pignorato è stata autorizzata dai seguenti provvedimenti:

- 1) permesso edilizio prot. 47/1883 per "costruzione fabbricato e muro di cinta";
- 2) permesso edilizio prot. 1/1885 per "costruzione piano terreno";
- 3) permesso edilizio prot. 10/1886 per "costruzione casotto";
- 4) permesso edilizio prot. 201/1899 per "ampliamento e sopraelevazione";
- 5) permesso edilizio prot. 280/1899 per "sopraelevazione";
- 6) permesso edilizio prot. 114/1908 per "sopraelevazione e sistemazione".

Il bene pignorato è stato oggetto delle seguenti istruttorie in sanatoria:

- 7) autorizzazione edilizia 120/2013 del 30.07.2013 per "accorpamento di due unità immobiliari ad uso residenziale poste al primo piano e modifiche interne" (allegato 7);
- 8) presa d'atto prot. 2013/9/8938 del 12.09.2013 ex art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 per "accorpamento di due unità immobiliari residenziali adiacenti" (allegato 8);

il bene non è attualmente oggetto di lavori in corso d'opera o istanze di condono da definire.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area nel quale ricade il bene pignorato, essendo oggetto di accertamento e stima un immobile entrostante a terreno già edificato a condominio e della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G.C.,

creditore procedente: [REDACTED]
debitrice esecutata: [REDACTED]

risulta che lo stesso è inserito nel gruppo degli "edifici caratterizzanti il tessuto storico" (art. 26 N.T.A.) e ricade in "Zona Urbana Storico Ambientale 13" (art. 11 N.T.A.), area normativa "Misto M1" (art. 8 N.T.A.), nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono (art. 4 N.T.A.):

"manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia" (art. 4 NTA).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C. (variante geologica) risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I(P)".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Dal confronto di massima tra lo stato attuale (allegati 1 e 3) e gli stati assentiti (allegati 7 e 8), per quanto potuto visionare e accertare, non si segnalano particolari difformità edilizie ad eccezione del ripostiglio ricavato nell'ingresso mediante pannelli fissi lignei a tutt'altezza dotati aperture scorrevoli (allegato 1 foto 22 e 23) e dell'assenza delle porte interne tra soggiorno e cucina (allegato 1 foto 38, 39, 45, 46 e 47) e tra camera e disimpegno (allegato 1 foto 59 e 62). La posa dei serramenti mancanti, obbligatoria ai fini della compartimentazione tra ambienti interni, non necessita della richiesta di ulteriori permessi.

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto di quest'ultimo con le tolleranze previste dal c.d. "decreto Salva Casa", il ripostiglio può essere regolarizzato a sua esclusiva cura e spese con C.I.L.A. in sanatoria ex art. 6 bis del D.P.R. 380/2001, oppure S.C.I.A. in sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/2001, nel caso di non rientranza nelle tolleranze.

Rimangono ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri comunali di protocollazione dell'istanza (€ 60,00 circa) della sanzione amministrativa per opere interne (€ 1.000,00) e dei costi (qui non determinati) sia del professionista abilitato per l'espletamento dei permessi comunali che delle eventuali opere edili/impiantistiche di ripristino.

In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Torino.

Rimangono a cura e spese dell'aggiudicatario eventuali oneri a carico del cespite derivanti da difformità qui non descritte perché realizzate posteriormente al sopralluogo, oppure perché emergenti dal più dettagliato rilievo metrico, oppure, infine, perché emergenti dal raffronto con altre pratiche messe a disposizione dall'archivio edilizio successivamente al deposito della presente relazione.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente il bene pignorato così come descritto al punto 1) della presente relazione e indicato nell'attuale scheda catastale. Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La rappresentazione dell'unità immobiliare nella scheda in atti (allegato 2) corrisponde sia allo stato di fatto che all'ultimo stato edilizio assentito, ad eccezione della sagoma del ripostiglio.

La cantina di pertinenza corrisponde a quella effettivamente di proprietà.

Conclusa la sanatoria edilizia l'aggiudicatario dovrà presentare sempre a sua cura e spese, idonea variazione di aggiornamento della planimetria dell'unità immobiliare sostenendo altresì i tributi per la registrazione del documento informatico (€ 140,00).

Restano altresì ad esclusivo carico dell'aggiudicatario anche i costi (qui non determinati) del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche catastali e le sanzioni eventualmente

creditore procedente:

debitrice eseguita:

determinate dall'Ufficio Provinciale di Torino in funzione della tardiva presentazione.

8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'alloggio non è attualmente dotato dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dalle attuali vigenti normative. L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale della massa pignorata rilevata graficamente dalla planimetria catastale in atti e ridotta secondo le percentuali normalmente utilizzate in sede di trattativa commerciale, risulta di circa mq. 118,00 così come qui di seguito computata:

descrizione	consistenza mq.		indice %		commerciale mq.
alloggio:	113,72	x	100 %	=	113,72
latrina esclusiva:	1,05	x	50 %	=	0,53
ballatoio esclusivo:	8,80	x	20 %	=	1,76
cantina	6,93	x	25 %	=	1,73
arrotondamento:	+ 0,26	x	100 %	=	+ 0,26
Totale:	130,76				118,00

9.2 VALORE DI MERCATO

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

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di manutenzione generale, altezza di piano, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, della minima entità degli abusi edilizi, dell'attuale stato interno accertato, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni simili riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia di beni in questione in "stato conservativo normale", i seguenti valori per unità di superficie commerciale:

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate per "abitazioni economiche": € 1.150,00 ÷ € 1.750,00;
- F.I.M.A.A. per "civili/economici": € 1.200,00 ÷ € 1.900,00.

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 1.300,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati;

Valore superficie principale: €/mq. 1.300,00 x mq. 118 = € 153.400,00

arrotondamento per difetto: € 400,00

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€ 153.000,00**

La presente stima deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui riportati e integralmente trascritti.

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

creditore procedente:

debitrice eseguita:

RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE DI MERCATO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Alloggio, latrina, ballatoio e cantina	mq. 118,00	0,00	€ 153.400,00	€ 153.000,00
				€ 153.400,00	€ 153.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	Importo
stato d'uso/manutenzione:	- 5% - € 7.650,00
vincoli e oneri giuridici:	- 5% - € 7.650,00
riduzione per stato locativo:	- 0% - € 0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):	- € 1.200,00
- € 16.500,00	

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 136.500,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 6.825,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- € 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- € 0,00
Arrotondamento per eccesso:	€ 325,00

Valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 130.000,00

10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di fabbricato d'epoca destinato a condominio, inserito in un pregevole contesto del semicentro storico cittadino caratterizzato dalla presenza di fabbricati signorili d'epoca liberty.

Il fabbricato è elevato a quattro piani fuori terra fronteggianti via Luigi Cibrario raggiungibili da un sistema di quattro distinte scale interne dipartentesi dal cortile comune, oltre interrato per locali tecnici comuni, cantine e depositi di pertinenza degli alloggi e delle attività commerciali del piano terreno, sottotetto non abitabile e cortile comune asfaltato destinato anche ad area di manovra delle autorimesse comprese nei bassi fabbricati interni.

L'originaria epoca costruttiva risale alla fine del 1800 del secolo scorso.

Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone del servizio di portineria.

Il **condominio** presenta in sintesi le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 1 foto 1 ÷ 20):

- struttura portante in muratura piena; tetto in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi; prospetto principale intonacato e tinteggiato; pluviale esterno in rame incassato nel tratto al piano terreno; balconi dei piani primo e terzo con tipologia alla francese; balconi del secondo piano con solette e modiglioni in pietra; ringhiere con disegni ornamentali in ferro battuto; serramenti a doppi battenti lignei con vetri semplici protetti da ante incernierate; tamponamento lato cortile intonacato e tinteggiato; ballatoi con solette e modiglioni in pietra dotati di ringhiere in ferro smaltato a disegno semplice; accesso al fabbricato da cancello carraio a doppi battenti in ferro, non motorizzati; impianto citofonico apriporta; androne carraio pavimentato con marmette di cemento e corsie in pietra; cortile comune in battuto di cemento; vano scala con gradini in pietra, ringhiera in ferro smaltato con mancorrente ligneo; accesso alla latrina esclusiva da porta in legno a battente unico e pannello pieno.

Lo stato di conservazione risulta in correnti condizioni manutentive.

creditore procedente: [REDACTED]

debitrice eseguita: [REDACTED]

La zona di ubicazione ad alta densità residenziale e commerciale, risulta ben servita da servizi e mezzi di trasporto pubblici nonché strutture collettive e commerciali private con alimentari e negozi di prima necessità.

In merito alle caratteristiche interne dell'**alloggio** (allegato 1 foto 21 ÷ 64) si riferisce in sintesi quanto segue:

accesso: portoncino in legno smaltato a doppi battenti con vetrocamera;

pavimenti: palchetto laminato (ingresso, camere, disimpegno); gres porcellanato (soggiorno, bagno, cucina e ballatoio);

rivestimenti: ceramica e tinteggiatura (bagno e cucina), tinteggiatura ordinaria (camere e accessori);

serramenti esterni: in legno a doppi battenti con vetri cattedrali (lato strada) e vetrocamere (lato cortile);

serramenti interni: porte in legno a battente unico con specchiature centrali;

impianto elettrico: sottotraccia con frutti a incasso; conformità di legge da verificare;

impianto sanitario: bagno aerato naturalmente dotato di tazza igienica e bidet sospesi, piatto doccia a pavimento con parete vetrata, lavabo in vetro poggiato su mobiletto, impianto lavatrice e rubinetterie cromate; acqua calda sanitaria e alimentare prodotta da caldaia a gas autonoma installata nella nicchia del bagno; conformità di legge da verificare;

impianto riscaldamento: prodotto dalla suddetta caldaia autonoma con termosifoni in ghisa.

Lo stato di conservazione interno è in normali condizioni manutentive.

In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interne del piano seminterrato e della **cantina** di pertinenza (allegato 1 foto 65 ÷ 76), si riferisce sinteticamente quanto segue:

- piano interrato: accesso al vano scala da cancello a battente unico in ferro smaltato; scala con gradini in legno; corridoio comune pavimentato con gres porcellanato; pareti grezze;
- cantina: porta d'accesso a battente unico in ferro smaltato; pareti e soffitti grezzi non rifiniti; pavimentazione in battuto di cemento; impianto elettrico esterno con interruttore e punto luce a soffitto.

Lo stato di conservazione interno è in normali condizioni manutentive.

11. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1 COMMI 376 ÷ 378 DELLA LEGGE 178/2020

Il bene pignorato non rientra nei criteri applicazione di cui all'art. 1 commi 376 ÷ 378 della legge 178/2020, ossia un fabbricato in "regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche".

Tanto si è ritenuto esporre all'Il.m.o G.E. in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì **29.12.2025**

L'Esperto

geom. Gian Carlo La Vigna

creditore procedente: [REDACTED]

debitrice eseguita: [REDACTED]

Pagina 10 di 10