



# TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 853/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**XXXX XXXX**

DEBITORI:

**YYYY YYYY**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**incarico del 16/05/2023**

GIUDICE:

**dott.sa Maria Vittoria CHIAVAZZA**

TECNICO INCARICATO:

**arch. Michele DARO'**

CF: DRAMHL73R16G674Q  
con studio in PINEROLO (TO) VIA PORRO 1  
telefono: 0121/71063  
cell. 338/4407666  
email: [michele.daro@tiscali.it](mailto:michele.daro@tiscali.it)  
PEC: [michele.daro@architettitorinopec.it](mailto:michele.daro@architettitorinopec.it)



## SOMMARIO

<b>INCARICO</b> .....	<b>2</b>
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI</b> .....	<b>3</b>
<b>2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	<b>4</b>
<b>3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO</b> .....	<b>4</b>
<b>4. STATO DI POSSESSO DEI BENI</b> .....	<b>9</b>
<b>5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI E PESI</b> .....	<b>10</b>
<b>6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI</b> .....	<b>11</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E SITUAZIONE URBANISTICA</b> .....	<b>12</b>
<b>8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI</b> .....	<b>14</b>
<b>9. VALORE DI MERCATO DEL BENE</b> .....	<b>16</b>
<b>10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020</b> .....	<b>22</b>

**ALLEGATO A: FOTOGRAFIE**

**ALLEGATO B: -**

**ALLEGATO C: REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

**ALLEGATO D: PLANIMETRIA CATASTALE**

**ALLEGATO E: RILIEVO SUPERFICIE**

**ALLEGATO F: PRATICHE EDILIZIE DEPOSITATE**

**ALLEGATO G: DESTINAZIONE URBANISTICA**

**ALLEGATO H: DIFFORMITÀ EDILIZIE - PLANIMETRIA**

**ALLEGATO I: SCHEDE O.M.I.**

**ALLEGATO L: -**



## INCARICO

Con decreto di nomina del 16/05/2023, il sottoscritto Darò Michele, architetto libero professionista, con studio professionale sito in via Porro n° 1, 10064 - Pinerolo (TO), indirizzo e-mail [michele.daro@awn.it](mailto:michele.daro@awn.it), PEC [michele.daro@architettitorinopec.it](mailto:michele.daro@architettitorinopec.it), tel. 0121-71063, veniva nominato Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile, dato atto dell'avvenuto deposito dell'istanza di vendita e della documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. e visti gli artt. 569 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c. nel testo modificato dal D.L. 27.6.2015 n. 83, convertito con modificazioni nella Legge 6.8.2015 n.132.

L'Esperto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il quesito formulato è il seguente:

*“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. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, 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.)”.*

---

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il bene pignorato e le sue pertinenze costituiscono un LOTTO UNICO.

Ubicazione: Torino, Strada Castello di Mirafiori n° 111/I, piano terzo (4° f.t.), alloggio “7”

Tipologia: Abitazione di tipo Economico (A3), classe 3

Consistenza: 4,5 vani

Dati Catastali: Torino, Foglio 1483, Part. 36, Sub. 7 (ex Foglio 114, Part. 238, Sub. 7, variato in atti dal 12/09/2014 per Bonifica Identificativo Catastale n. 236448.1/2014)

Confini abitazione (distinta con il numero “7”): cortile comune a tre lati, vano scala, pianerottolo ed alloggio distinto con il numero interno “8” (otto)

Confini cantina (distinta con il numero “7”): cantina distinta con il numero interno “6” (sei), corridoio comune, cantina distinta con il numero “8” (otto) e sottosuolo cortile comune a due lati

Descrizione sintetica: il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento distinto con il numero "7" (sette) nella scala “I” del complesso residenziale, ubicato al terzo (quarto f.t.) di un edificio di tipo condominiale: presenta tre arie verso il cortile comune, ed è composto da disimpegno, due camere, soggiorno con cucinino e bagno. All'unità immobiliare è abbinata una cantina di pertinenza ubicata al piano interrato distinta con il numero “7” (sette). L'accesso al bene avviene attraverso la scala comune, priva di ascensore, accessibile dal cortile comune con ingresso su Strada Castello di Mirafiori. Competono al bene anche le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione spettano ai locali, indicate nel regolamento di condominio dell'edificio.



---

## 2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### Attuali proprietari:

**YYYY YYYY** (esecutato) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 26/11/2008 [Allegato L], rogante notaio POLI CAPPELLI Raffaella, rep. 13723, raccolta 8177, registrato a Torino 2 il 09/12/2008 al n° 21768, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino 1 il 11/12/2008 (reg. gen. n° 51622, reg. part.n° 33828) contro AAAA AAAA e BBBB BBBB.

### Precedenti proprietari (con atto precedente al ventennio):

**AAAA AAAA** per la quota di 1/2 in forza di atto di compravendita stipulato il 23/10/1996, rogante notaio SARTORELLI ASTORE Rossella, rep. 3436, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino 1 il 28/10/1996 (reg. gen. n° 23921, reg. part.n° 15912) contro CCCC CCCC e DDDD DDDD.

**BBBB BBBB** per la quota di 1/2 in forza di atto di compravendita stipulato il 23/10/1996, rogante notaio SARTORELLI ASTORE Rossella, rep. 3436, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Torino 1 il 28/10/1996 (reg. gen. n° 23921, reg. part.n° 15912) contro CCCC CCCC e DDDD DDDD.

Nell'ambito della perizia estimativa è stata acquisita agli atti copia autentica dell'atto di provenienza all'esecutato, che si allega.

---

## 3. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

### Descrizione della zona in cui è ubicato il bene:

L'appartamento è ubicato in una zona periferica dell'area urbana del Comune di Torino, Circoscrizione 2 Mirafiori Sud, in un'area di tipo misto con vocazione prevalentemente residenziale. La zona è servita dall'autobus n° 34 e n° 63 per accedere al centro città, mentre risulta particolarmente vicina alla tangenziale di Torino, accessibile dall'uscita Stupinigi, con rapido accesso alla stessa ed alla rete autostradale, in particolare nelle direttrici Savona e Piacenza. Nella zona trovano sede servizi pubblici e servizi commerciali.

Il traffico veicolare nella zona non è particolarmente sostenuto, tranne che negli orari di punta, mentre risultano disponibili parcheggi liberi sulla pubblica via, oltre a quelli riservati all'interno del cortile condominiale.

Risultano presenti nell'area tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, come anche servizi ad alta tecnologia quali internet fibra.



### **Descrizione dell'edificio in cui è inserito l'immobile:**

L'immobile oggetto di studio è inserito nel Condominio sito in Strada Castello di Mirafiori n° 111, all'interno di un complesso residenziale [fotografie, Allegato A].

L'edificio ha tre piani (quattro fuori terra), con un seminterrato adibito a cantine e locali comuni.

L'edificio è stato realizzato in calcestruzzo e muratura all'interno di un complesso residenziale di palazzine gemelle disposte su più file parallele, costituite ognuna da più blocchi scala. Si accede alla scala "I" di distribuzione ai piani della porzione di edificio dall'androne posto nel cortile comune: tale androne è chiuso da una porta in alluminio e vetro.

La presenza esclusiva di una scala di esigua larghezza di accesso ai piani rende molto difficoltoso, se non impossibile, l'accesso ai piani superiori per un portatore di handicap. Le finiture dello stabile sono decorose e di buona fattura, seppur molto semplici e lineari.

I balconi verso il cortile sono di piccole dimensioni, direttamente prospicienti le portefinestre di accesso agli stessi. Il disegno complessivo dello stabile è di tipo popolare, con eterogenea presenza di verande, di tende e di teli di plastica a protezione di alcuni balconi.

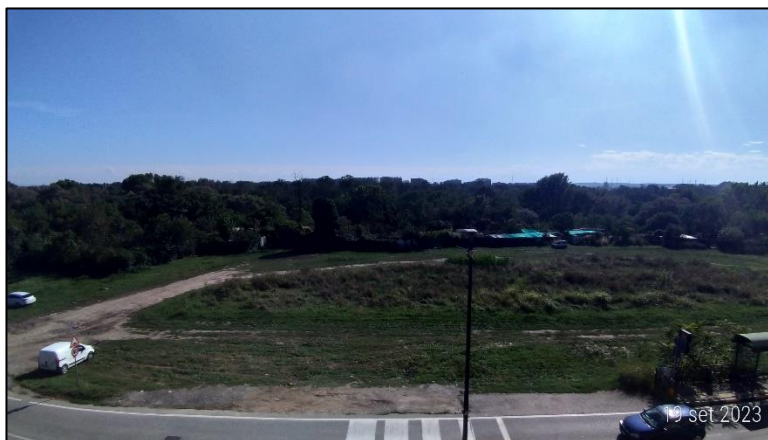


### **Descrizione del bene:**

Il bene è costituito da un'unità immobiliare ubicata al piano terzo (quarto fuori terra) con la sua cantina di pertinenza, inserita al piano seminterrato. L'unità immobiliare è contraddistinta con il numero "7": presenta tre arie di affaccio sul cortile comune, ed è distribuita su un solo livello. Gli ambienti sono distribuiti intorno ad un ingresso/disimpegno che permette di accedere ad una zona giorno costituita da soggiorno con cucinino, e da una zona notte dotata di due camere ed un servizio igienico. Il soggiorno e la camera angolare sono dotati di un piccolo balcone davanti alla relativa portafinestra (superficie aeroilluminante), mentre il cucinino presenta un balconcino dotato di veranda. Completano il bene una cantina posta al piano seminterrato, ed in quota millesimale la proprietà delle parti comuni.

L'accesso al bene avviene dal pianerottolo comune del piano terzo attraverso un portoncino in legno dotato di blindatura in lama metallica, predisposto per la chiusura di sicurezza a tre punti. I locali sono alti circa 2,75 metri, e sono molto luminosi: la suddivisione interna degli ambienti rispecchia quanto indicato nelle planimetrie depositate in catasto. La distribuzione risulta pratica e funzionale. Il piano relativamente elevato e l'assenza di edifici dall'altro lato della Strada Castello di Mirafiori rendono particolarmente pregevole la vista verso l'arco alpino e il parco fluviale del Sangone ad Ovest, fruibile sia dall'interno che dai balconcini del soggiorno e della camera principale.





Entrando nell'unità immobiliare si attraversa un ingresso/disimpegno sul quale si affaccia di fronte il soggiorno con cucinino, ed a sinistra la zona notte con le due porte di accesso alle camere da letto. La camera angolare è di generose dimensioni. Il soggiorno è ampio, e presenta un pratico cucinino dotato di balcone verandato. Le planimetrie presenti al catasto e nei disegni originali dell'edificio paiono mostrare il cucinino diviso dal soggiorno attraverso un piccolo varco dotato di porta: allo stato attuale il muro divisorio con relativa porta sono assenti, e c'è solo un muretto basso che funge da divisorio fra i due ambienti.



A fianco del portoncino di accesso, sulla sinistra, si trova l'accesso al bagno dotato di antibagno. Il servizio igienico presenta un antibagno nel quale trova posto il lavello, ed un bagno con doccia di piccole dimensioni installate sul muro perimetrale, in corrispondenza della finestra, un bidet ed un w.c. Il locale è stato rimodernato recentemente, ed è dotato di uno scaldasalviette a muro (termoarredo): nel complesso il servizio igienico risulta fruibile senza particolari interventi.

Il cucinino è dotato di una chiusura esterna della veranda in alluminio.

I rivestimenti dei pavimenti sono in piastrelle di gres, e sono stati sostituiti nel tempo, presentandosi oggi in buone condizioni.

Le finiture interne sono in parte quelle originarie della costruzione, e risultano, pur nella loro funzionalità, vetuste e non più rispondenti ai gusti odierni: in particolare i serramenti, interni ed esterni, potrebbero necessitare di un ammodernamento. I serramenti esterni sono realizzati in legno massello, privi di profili a doppia battuta e di guarnizioni, e dotati di lastre singole in vetro semplice sigillate con mastice. Il sistema oscurante è di tipo a tapparelle avvolgibili esterne con cassetta interna. Le porte interne hanno telai e controtelai in legno, con pannellatura in legno smaltato e vetro zigrinato (i vetri non sono di tipo infrangibile e/o stratificato di sicurezza). Le pareti risultano trattate con idropittura, ad esclusione del servizio igienico e del cucinino in cui troviamo piastrelle in gres quadrate.

Il bene è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato con circolazione di acqua calda che alimenta un sistema radiante con termosifoni in ghisa. La centrale termica, da quanto visibile sui disegni allegati al "Regolamento di Condominio", risulta ubicata al piano seminterrato della scala "L". L'unità è poi dotata di un impianto di climatizzazione e condizionamento dell'aria, con split in alcune camere ed unità motocondensante esterna (su balcone), probabilmente funzionante ad *inverter* al fine di garantire anche la funzionalità di riscaldamento invernale: non è dato di sapere se tale impianto sia funzionante, ad oggi, e quale tipologia di gas utilizzi, visto che non è stata reperita alcuna documentazione o certificazione sullo stesso.

L'impianto idraulico di adduzione dell'acqua e l'impianto di scarico risultano inutilizzati da tempo, e non è stato possibile verificarne la tenuta. L'impianto elettrico è stato parzialmente rimosso, privando l'unità immobiliare del salvavita, delle scatole di derivazione, dei frutti con relative prese ed interruttori: al momento del sopralluogo non risultava attiva presso il bene alcuna fornitura di corrente elettrica.

E' presente sul balconcino del cucinino un contatore del gas metano, attualmente non allacciato alla cucina.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava privo di qualsiasi mobilio e suppellettile.

La cantina pertinenziale contraddistinta dal numero "7" si trova al piano seminterrato: è raggiungibile dalla scala comune al livello del cortile attraverso una rampa di scale. Il locale ha un'altezza pari a circa 2,20 m, ed è dotato di una finestrella prospiciente il cortile comune; vi si





accede attraverso un portoncino in legno rinforzato con doghe di legno dotato di serratura e lucchetto. Al momento del sopralluogo la cantina risultava parzialmente occupata da materiale di cantiere (piastrelle e pitture).

L'accessibilità al bene per i portatori d'handicap è particolarmente critica dato il piano, l'assenza di un impianto ascensore, la limitata sezione della scala comune.

La regolamentazione della proprietà e dell'uso delle parti comuni è descritta in un apposito "Regolamento di Condominio" [Allegato C].

### **Dati catastali del bene:**

Nel corso della disamina dei documenti l'esperto ha verificato le visure catastali agli atti ed ha prodotto le planimetrie presenti negli archivi, verificando la corrispondenza delle stesse con l'oggetto del pignoramento. All'Allegato D è presentata la planimetria catastale del bene depositata negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Torino.

L'immobile pignorato risulta così censito al Catasto Fabbricati:

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
1483	36	7	3	A/3	3	4,5 vani	-	€ 290,51	3

Fino al 12/09/2014 il bene risultava censito al Catasto Fabbricati al Foglio 114, particella 238, subalterno 7: è stato variato per "bonifica identificativo catastale" il 12/09/2014 n. TO0303118 (in atti dal 12/09/2014 n. 266448.1/2014).

### **Consistenza del bene:**

Nella determinazione della consistenza dei beni si è tenuto conto delle indicazioni fornite nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli Immobili Urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatto dall'Agenzia del Territorio. La superficie indicata è al lordo dello spessore dei muri. Il calcolo della superficie del bene e delle sue pertinenze è stato eseguito sulla base delle planimetrie depositate al catasto, ed è esplicitato nelle planimetrie presentate all'Allegato E.

Gli spazi e le superfici condominiali ed a uso comune, in quanto indivisibili, sono considerate nel valore unitario attribuito all'unità di superficie stimata per il bene.



Riferimento	Destinazione	Superficie Commerciale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<b>Lotto unico</b>	abitazione	73 mq	1,0	73 mq	275 cm	3
	balconi	5 mq	0,3	1,5 mq	-	3
	cantina	18 mq	0,25	2 mq	220 cm	-1
	<b>Calcolo superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>76,5 mq</b>		

Divisibilità del bene: il bene non presenta dimensioni, ingresso e dotazioni di impianti atte a permetterne un'agevole suddivisione in più unità immobiliari distinte.

#### 4. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il bene immobile oggetto dell'esecuzione, alla data della trascrizione dell'atto di pignoramento (09/01/2023), risulta appartenere, in forza di atto di compravendita immobiliare [Allegato L], a:

YYYY YYYY (proprietà 1/1)

C.F. -----

Residente in -----

-----

-----

Il Certificato di **Residenza** del soggetto esecutato - acquisito come da incarico - è stato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Torino in data 13.06.2023 [Allegato B]: la residenza del soggetto esecutato proprietario dell'immobile NON coincide con l'immobile oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata al momento del sopralluogo è risultata libera e priva di elementi di mobilio e di finiture atte a renderla abitabile.

A seguito di specifica interrogazione all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale Torino 3) in merito alla sussistenza di contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto l'immobile pignorato e per soggetto l'esecutato, in data 16/06/2023 veniva specificato che non risultano contratti di locazione e/o comodato aventi per oggetto l'immobile.



## 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI E PESI

A fronte delle risultanze emerse dall'analisi del "Certificato Notarile" redatto dal notaio Francesco Cesarini di Bologna del 20/01/2023 depositato agli atti e dalle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio / Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1) con interrogazione sul soggetto e sull'immobile oggetto di pignoramento, il bene oggetto della presente relazione risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: nessuno

Altre limitazioni d'uso: nessuno.

### **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:**

#### **Iscrizioni:**

- Ipoteca Volontaria stipulata il 26/11/2008 presso notaio Poli Cappelli Raffaella ai nn. di repertorio 13724/8178, iscritta il 11/12/2008 al numero Registro generale 51623 e numero Registro particolare 11094, a favore di BNP Paribas Personal Finance S.p.A, contro YYYY YYYY, derivante da concessione a garanzia di mutuo.  
Importo totale: € 157.500,00  
Importo capitale: € 105.000,00  
Durata ipoteca: 25 anni

#### **Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

- Atto Giudiziario – Atto Esecutivo Cautelare del 22/01/2022 numero di repertorio 26344, trascritto il 09/01/2023 al numero Registro generale 590 e numero Registro particolare 395, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., derivante da verbale di pignoramento immobili.

**Altre trascrizioni:** nessuna

**Altre limitazioni d'uso:** nessuna

Si precisa che le cancellazioni necessarie a cura della procedura saranno da effettuarsi con oneri a carico dell'aggiudicatario. Si fornisce pertanto, in modo approssimativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle varie formalità, costi che saranno formulati con maggior precisione dal professionista Delegato alla vendita in sede di aggiudicazione.



- cancellazione pignoramento: € 294,00
- cancellazione ipoteche volontarie (mutui): € 35,00
- cancellazione ipoteche giudiziali: € 35,00 + € 59,00 + 0,5% del capitale totale dell'ipoteca che si intende cancellare. In caso di vendita all'asta lo 0,50% viene calcolato sul prezzo di vendita.

### Censo, livello, usi civici:

A seguito di verifica sulla piattaforma digitale “Sistema Piemonte – Usi civici Regione Piemonte”, della lettura degli atti e delle dichiarazioni dell’Amministratore del condominio in base a quanto a lui noto, risulta che la particella su cui insiste l’immobile oggetto di pignoramento non sia gravata da censo, livello o uso civico.

### Altri vincoli:

Vincoli per carattere storico-artistico del bene: nessuno

Parti comuni dell’edificio in cui si trova il bene: comproprietà indivisibile ed inalienabile di tutti i comproprietari in proporzione delle rispettive quote di compartecipazione alle parti comuni.

## 6. SPESE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

L’immobile oggetto di pignoramento, costituito dall’unità immobiliare “7” del terzo piano (quarto fuori terra) della scale “I” e dalle sue pertinenze, così come individuato nelle planimetrie allegato al Regolamento Condominiale [Allegato C], fa parte di un complesso realizzato dall’ex Istituto autonomo per le case popolari della Provincia di Torino (IACP) gestito ora da un amministratore di condominio *pro tempore*, il quale provvede alla ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie di gestione e manutenzione, anche su base millesimale.

Nell’ambito della presente perizia è stato contattato l’amministratore *pro tempore* del Condominio ----ZZZZ ZZZZ----- al fine di verificare la situazione contabile in merito al pagamento delle rate condominiali da parte del soggetto esecutato, la sussistenza di procedimenti giudiziari in corso nel condominio, eventuali spese straordinarie deliberate, e qualsiasi altra informazione utile per la stima e per le valutazioni di merito da parte dei soggetti interessati all’acquisto in sede di gara: si riporta in seguito quanto comunicato in merito:

- Spese condominiali inavase (al 03/10/2023): € **9.528,00**
- Esistenza di procedimenti legali in corso o di altro tipo in corso o imminenti: azione legale per recupero crediti di due condomini, proprietà. YYYY YYYY e proprietà EEEE EEEE (debito € 9.675,00)
- Avvio o previsione di lavori di tipo straordinario, da discutere nella prossima assemblea: interventi di rifacimento tetto e facciate



L'amministratore ha fornito i dati esposti in data 03 ottobre 2023.

Tali oneri, ad eccezione delle rate dell'ultimo periodo, non graveranno sull'eventuale acquirente. A tal proposito l'art. 63 disp. att. c.p.c. stabilisce che chi "*subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*", per tanto tali spese, valutate in compatibilità con le tempistiche della procedura di vendita ed assegnazione del bene, saranno a carico dell'acquirente.

Si specifica che competono al bene, per quota millesimale, le parti e le dotazioni comuni dell'edificio secondo le seguenti quote:

- PROPRIETA': 62,28/1000
- 50% spesa tinteggiatura scala: 175,63/1000
- Metri Cubi: 175,8

## 7. PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E SITUAZIONE URBANISTICA

E' stato eseguito accesso ai dati edilizi ed urbanistici messi a disposizione dal Comune di Torino attraverso il Geoportale (<https://servizi.torinofacile.it/>). All'Allegato F è presentato l'elenco completo delle pratiche edilizie agli atti presso gli Uffici del Comune di Torino presentate negli anni per il complesso edilizio di strada Castello di Mirafiori n° 111, il quale è formato da più palazzine di tre o cinque piani suddivise in più blocchi scala. All'Allegato G è riportato, invece, l'estratto urbanistico dell'area sulla quale insiste il fabbricato nel quale è inserito il bene in studio.

### Pratiche edilizie relative all'immobile

Non risultano agli atti pratiche edilizie presentate dall'attuale o dai precedenti proprietari inerenti nello specifico l'unità immobiliare oggetto di stima.

La costruzione del complesso residenziale con accesso al civico 111 di strada Castello di Mirafiori è stata avviata nei primi anni '50 del secolo scorso: il primo documento rilevabile negli archivi comunali è un'autorizzazione di abitabilità/agibilità presentata il 31/12/1953 da INA CASA - Ministero dei Trasporti) :

Protocollo: 1953 1 10969  
Data presentazione: 01-01-1955  
Ubicazione opera: Strada Castello di Mirafiori 111  
Intestatario pratica: INA CASA  
Descrizione opera: 2 CASE A 5 P.F.T.  
Provvedimento amministrativo: PERMESSO DI COSTRUIRE  
Data provvedimento: 13-04-1955 (n° 364)



Protocollo: 1955 1 11152  
Data presentazione: 01-01-1955  
Ubicazione opera: Strada Castello di Mirafiori 111  
Intestataria pratica: INA CASA MINISTERO DEI TRASPORTI  
Descrizione opera: 3 FABBRICATI.  
Provvedimento amministrativo: PERMESSO DI COSTRUIRE  
Data provvedimento: 14-03-1955 (n° 163)

Protocollo: 1959 18 10009  
Data presentazione: 13-05-1959  
Ubicazione opera: Strada Castello di Mirafiori 111  
Intestataria pratica: INA CASA MINISTERO DEI TRASPORTI  
Descrizione opera: DENUNCIA E COLLAUDO CEMENTO ARMATO  
Provvedimento amministrativo: DEPOSITATA – ISTRUTTORIA NON PREVISTA  
Data provvedimento: 01-01-1959

Nel corso degli anni sono state eseguite opere di ristrutturazione dei tetti, delle recinzioni, delle canne fumarie, dei balconi a livello condominiale su differenti edifici, ed al contempo sono state eseguite opere minori da parte dei privati sulle singole unità immobiliari, quali chiusura di verande, ristrutturazioni, sostituzione di serramenti. Più recentemente, a partire dal 2022, sono state presentate dal Condominio a mezzo dell'Amministratore designato alcune istanze, suddivise per lotti, per lavori di manutenzione: risulta depositata la seguente pratica riguardante i lotti I ed L:

Protocollo: 2022 20 24624  
Data presentazione: 25-11-2022  
Ubicazione opera: Strada Castello di Mirafiori 111  
Intestataria pratica: CONDOMINIO STRADA CASTELLO DI MIRAFIORI, 111/IL  
Descrizione opera: CILA-S Art.119 D.L.34/2020 - senza assenso  
Provvedimento amministrativo: IN CORSO DI ISTRUTTORIA  
Data provvedimento: 25-11-2022

### **Situazione urbanistica**

E' stato eseguito accesso all'estratto urbanistico reso disponibile dal Comune di Torino *on line* (<http://www.torinofacile.it/esturbtweb/>). Le informazioni di Piano Regolatore riportate comprendono tutte le modifiche introdotte dagli accordi di programma e dalle Varianti al P.R.G. approvati alla data del 30/06/2023 (cartografia numerica di riferimento aggiornata a Settembre 2023). All'Allegato G è presentato l'estratto urbanistico on-line che riporta sinteticamente le informazioni di Piano Regolatore del punto selezionato in cartografia corrispondente ai seguenti Fogli/Particelle del Catasto Terreni:

- Foglio: 1483 - Particella: 149



L'immobile è compreso in una Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista "0.60" (riferimento normativo Art. 12), in un'area residenziale **R1** del P.R.G.C. (Art. 8, Area R1) avente *Indice di edificabilità fondiario* (I.F.): 0,6 - mq/mq.

Emerge dalla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., che l'edificio ricade in:

- Parte Piana: Classe di stabilità I(P)

Il "Piano comunale di Classificazione Acustica" del Comune di Torino, reperibile sul sito dell'A.R.P.A. Piemonte (<https://geoportale.arpa.piemonte.it/>) inserisce l'immobile in una zona di Classe Acustica III (Aree di tipo misto) nella quale vige un limite assoluto di immissione diurno (dalle ore 06:00 alle ore 22:00) pari a 60 dB(A), ed un limite assoluto di immissione notturno (dalle ore 22:00 alle ore 06:00) di 50 dB(A).

## 8. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

Nel corso delle operazioni peritali è stata verificata la regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto di esecuzione immobiliare. E' stata verificata la corrispondenza delle planimetrie depositate al Catasto con lo stato dei luoghi rilevato presso il bene in studio nel corso del sopralluogo.

Si esplicita quanto segue:

- la costruzione dell'edificio è anteriore al 1° settembre 1967
- i locali risultano agibili

### **Regolarità edilizia:**

#### **VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ**

All'allegato H è presentata la planimetria desunta dai disegni depositati al catasto con evidenziata una lieve difformità in una partizione interna rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale presentata dal costruttore in data 13/06/1958: risulta che la parete divisoria fra soggiorno e cucinino, dotata di una semplice porta, sia stata parzialmente demolita al fine di creare un volume più grande con angolo cottura attrezzato: tale modifica non determina variazioni della dell'unità immobiliare o dei singoli ambienti ad uso specifico. Non è dato di sapere se tali lievi difformità rilevate fra la planimetria catastale e la situazione distributiva interna verificata nel corso del sopralluogo siano un refuso grafico in sede di deposito dei disegni (errore di trasposizione grafica) all'Agenzia del Territorio, oppure una piccola rimodulazione degli spazi eseguita successivamente, in assenza di specifica richiesta di titolo autorizzativo. Il balconcino della chiusura risulta parzialmente chiuso da un serramento in alluminio, che definisce una piccola veranda che non risulta autorizzata: la sua limitata estensione e lo stato di degrado della stessa ne suggeriscono la rimozione con basso onere: in



alternativa dovrà essere richiesta opportuna autorizzazione.

Conformità edilizia: l'immobile risulta **CONFORME**, in quanto la distribuzione interna è conforme a quella rilevabile sulle planimetrie catastali, pur in presenza delle lievi difformità sopra descritte, eliminabili senza particolari oneri.

Conformità catastale: l'immobile risulta **CONFORME**.

Conformità della corrispondenza fra i dati catastali e l'atto: risulta verificata la conformità della titolarità e la corrispondenza sugli atti: l'immobile risulta pertanto **CONFORME**.

Conformità urbanistica: l'immobile risulta **CONFORME**.

Conformità tecnica impiantistica: non rilevabile per assenza di documentazione specifica.

In merito agli impianti tecnici ad uso privato, nello specifico impianto elettrico e di adduzione del gas metano, non sono state reperite al momento del sopralluogo certificazioni. In merito all'impianto di adduzione del gas, non risultano presenti al momento apparecchi collegati allo stesso, pertanto l'impianto si riduce alla presenza delle tubazioni e del contatore con successivi attacchi a valle non utilizzati.

Si rileva che l'impianto elettrico è stato parzialmente smontato, privando le scatole a muro delle placche e dei bulbi. Tale condizione rende l'impianto elettrico – al momento non allacciato alla fornitura - completamente inutilizzabile.

## DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

Il complesso edilizio, costituito da più palazzi gemelli, è stato oggetto di autorizzazioni di abitabilità-agibilità differenti per tipologia e lotto di realizzazione. Risultano agli atti due provvedimenti amministrativi: il primo risulta presentato prima della data dei permessi di costruire, riferendosi probabilmente ad edifici già realizzati in precedenza; il secondo, presentato nel 1955, pare riferibile alle palazzine di tre piani nelle quali si inserisce il bene in studio:

Protocollo: 1953 2 50019  
Data presentazione : 31-12-1953  
Ubicazione opera: Strada Castello di Mirafiori 111  
Intestataria pratica: INA CASA MINISTERO DEI TRASPORTI  
Descrizione opera: ABITABILITÀ  
Provvedimento amministrativo: AUTORIZZAZIONE ABITABILITÀ'-AGIBILITÀ'  
Data provvedimento: 15-10-1959 (n° 1285)

Protocollo: 1955 2 100014  
Data presentazione : 15-10-1955  
Ubicazione opera: Strada Castello di Mirafiori 111  
Intestataria pratica: INA CASA MINISTERO DEI TRASPORTI  
Descrizione opera: ABITABILITÀ  
Provvedimento amministrativo: AUTORIZZAZIONE ABITABILITÀ'-AGIBILITÀ'  
Data provvedimento: 25-02-1958 (n° 409)





## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) per il bene immobile oggetto dell'esecuzione: si ipotizza che lo stesso sia stato prodotto in passato ai fini della locazione, ma – ammesso che sia ancora in corso di validità – le condizioni attuali del bene ne rendono necessaria una revisione. L'unità immobiliare è stata realizzata negli anni '50 del secolo scorso senza particolari criteri di contenimento delle dispersioni termiche: in tutti i casi si rileva che la vetustà dell'immobile – presso il quale non sono state eseguite opere di ammodernamento tecnologico finalizzate ad incrementare il contenimento delle dispersioni termiche e la prestazione energetica dell'involucro, quali ad esempio la realizzazione di un cappotto interno o esterno sulle pareti degli ambienti – rende l'efficienza energetica dello stesso particolarmente bassa. Si rileva come NON sia mai stata eseguita la sostituzione dei serramenti esterni con altri di nuova tipologia dotati di vetro camera a doppia lastra di vetro: le finestre sono quelle originarie in legno verniciato a smalto, prive di doppia battuta di chiusura con guarnizioni, e dotate di vetri a singola lastra di tipo non infrangibile.

## 9. VALORE DI MERCATO DEL BENE

La valutazione del bene oggetto di pignoramento è stata definita con il seguente procedimento di stima:

### COMPARATIVO (monoparametrico definito in base al prezzo medio)

Partendo dai prezzi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'ultimo semestre pubblicato e dall'attuale andamento della compravendita rispetto ai semestri precedenti [Allegato I], è stato analizzato il mercato immobiliare dell'area, prendendo in considerazione beni siti nella stessa zona e nella stessa via, possibilmente con caratteristiche simili a quella dell'unità in studio. Si è tenuto conto del fatto che il valore delle richieste di mercato pubblicate dalle agenzie sia poi oggetto di successiva contrattazione, con riduzioni rispetto alla richiesta iniziale comprese fra il 10% ed il 20%.

Le fonti di informazione consultate per perfezionare la stima sono le seguenti: Catasto di Torino, Ufficio del Registro di Torino, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, Ufficio Tecnico del Comune di Torino, agenzie immobiliari e siti on line, Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

L'immobile oggetto di stima si trova ubicato nella zona O.M.I. codice "D6", microzona catastale n.: 30, fascia/zona *Periferica/MIRAFIORI SUD*.



### **Valore medio rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare:**

Data consultazione: 30 ottobre 2023

Offerta: Fascia/zona: Periferica/MIRAFIORI SUD, Codice zona: D6, Microzona: 30

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili in NORMALE stato conservativo

Valore minimo: € **1.050,00**

Valore massimo: € **1.550,00**

Note: Anno 2023 - Semestre 1

Data consultazione: 30 ottobre 2023

Offerta: Fascia/zona: Periferica/MIRAFIORI SUD, Codice zona: D6, Microzona: 30

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico in NORMALE stato conservativo

Valore minimo: € **770,00**

Valore massimo: € **1.150,00**

Note: Anno 2023 - Semestre 1

### **Richiesta per immobili in libera vendita nell'area:**

Fonte	Data rilevazione	Descrizione	Indirizzo	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Prezzo al m <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]
www.idealista.it	30/10/2023	Piano primo. 2 camere, soggiorno con cucina, servizio, balconi + cantina + posto auto in parcheggio comune	strada Castello di Mirafiori 111	80	960,00
www.immobiliare.it	30/10/2023	Piano terzo. 1 camera, soggiorno con cucina a vista, servizio, balconi + cantina + posto auto in parcheggio comune	strada Castello di Mirafiori 111	58	1.465,00
www.immobiliare.it	30/10/2023	Piano secondo. 1 camera, soggiorno con cucina, servizio, balconi	strada Castello di Mirafiori 107	55	1.455,00
www.immobiliare.it	30/10/2023	Piano quinto. 2 camere, ingresso, cucina, servizio, con ascensore + cantina	strada Castello di Mirafiori 125	70	1.500,00



www.immobiliare.it	30/10/2023	Piano terzo. Camera, cucina, disimpegno, bagno, senza ascensore	strada Castello di Mirafiori 103	45	1.222,00
www.immobiliare.it	30/10/2023	Piano secondo. 3 Camere, ingresso, cucina, servizio, con balconi, dotato di ascensore + cantina + posto auto – DA RISTRUTTURARE	via Morandi 30	101	1.138,00

### **Valore di mercato attribuito al bene oggetto di pignoramento:**

Oltre all'analisi dei valori medi OMI e dei valori rilevati sulle contrattazioni nella zona, il valore commerciale specifico del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili, sia del bene specifico, sia dell'edificio in cui è inserito: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona (oltre che dalla facilità di raggiungimento della stessa con i mezzi pubblici e privati), stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, assenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, accessibilità e visitabilità da parte di portatori d'handicap, dati dimensionali... Si specifica che l'immobile presenta barriera architettonica data dall'assenza di impianto ascensore, il quale non può essere realizzato vista la distribuzione degli spazi e la dimensione limitata dei pianerottoli: questa barriera è superabile esclusivamente con una piattaforma montascale, la cui guida di scorrimento, però, costituisce elemento di restringimento delle scale. L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta un'ottima esposizione su tre arie con vista sulle montagne e sul parco del Sangone, ed è molto luminosa. Il bagno è stato rifatto recentemente. Attualmente le condizioni di manutenzione sono sotto la norma, in particolare per la presenza di serramenti di vecchia fattura con lastre di vetro singole e per l'assenza dei bulbi e delle placche sui terminali dell'impianto elettrico: tali carenze sono facilmente risolvibili con lavori di ristrutturazione leggera.

In considerazione di questo, ma anche delle potenzialità e del pregevole contesto in cui si colloca il bene, grazie anche alla vista, la stima finale del valore di mercato - determinata per unità di superficie - si attesta su un valore medio-alto suggerito dall'osservatore del mercato immobiliare in riferimento alla zona e per le abitazioni di tipo economico, ed a quello desumibile dall'analisi delle proposte di mercato.



A fronte di queste valutazioni si ritiene che il valore di mercato del bene in ipotesi di “normale stato conservativo” sia il seguente:

Lotto	Destinazione	Superficie Convenzionale	Valore di Stima [€/m <sup>2</sup> ]	Valore [€]
UNICO	Abitazione	76,5 mq	980,00	74.970,00
<b>TOTALE VALORE DI MERCATO (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>				<b>74.970,00</b>

Gli elementi analizzati, in coesistenza all'esame della documentazione agli atti, hanno concorso a determinare il valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima determinato in funzione del valore più probabile da attribuire alla superficie stimata dello stesso, così come desumibile dalle planimetrie catastali ed agli atti.

Tale VALORE DI MERCATO, ai fini della determinazione del VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE, deve essere rivisto in considerazione delle opportune decurtazioni per lo stato di fatto e di diritto in cui si trova. Nella stima finale del **valore di vendita giudiziaria** sono stati considerati anche i costi principali per la regolarizzazione di eventuali difformità e per riportare l'unità immobiliare in condizioni di stato "normale", la riduzione percentuale per assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente. In merito alle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita a carico all'acquirente, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, non è possibile fornire stime, pertanto tali oneri non verranno conteggiati nella seguente tabella, ma sono stati considerati in via forfettarie nella definizione del valore di mercato.



La seguente tabella riassume la determinazione del valore di vendita giudiziaria in funzione del valore di mercato del bene espresso nella precedente:

<i>Voce di riferimento</i>	<i>Percentuale</i>	<i>Importo [€]</i>
<b>VALORE DI MERCATO</b>	<b>100%</b>	<b>74.970,00</b>
Riduzione per lo stato di occupazione	0%	-
Spese di regolarizzazione delle difformità	-	1.000,00
Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale	0%	-
Riduzione per lavori atti a portare le condizioni dell'unità immobiliare in stato "normale"	20%	12.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi	5%	3.748,50
Riduzione per rimborso forfetario delle spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	-	-
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	0%	-
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	-	330,00
Riduzione per arrotondamento		92,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA</b>	<b>-</b>	<b>57.800,00</b>



Il VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pertanto pari a:

Lotto	Destinazione	Superficie Convenzionale	Valore di Stima [€/m <sup>2</sup> ]	Valore [€]
UNICO	Abitazione	76,5 mq	755,56	<b>57.800,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE:</b>				<b>57.800,00</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene presenta tre affacci, ma un unico ingresso dal pianerottolo condominiale: la distribuzione interna, le dimensioni totali, e l'accessibilità ai locali rendono difficoltosa e antieconomica una eventuale suddivisione dell'unità immobiliare in due distinti monolocali.

La cantina al piano interrato costituisce pertinenza del bene, e non risulta comodamente divisibile: vista la dimensione, il regolamento condominiale e l'assenza di opportune superfici aeroilluminanti, non può essere variata nella destinazione d'uso.

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile, e la categoria dell'immobile da valutare.



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

Dall'analisi dell'atto di provenienza, dei documenti agli atti, e dalle evidenze note all'Amministratore del condominio, per l'immobile oggetto di perizia non risultano sussistere i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1 comma 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio 2021). L'immobile risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche negli anni '50 dello scorso secolo attraverso la Legge 28 febbraio 1949 nr. 43, nella quale il Parlamento italiano approvò il progetto per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori, con il quale si sarebbe dato avvio al piano INA-Casa per la realizzazione di alloggi economici.

Non occorre pertanto specificare vincoli, limiti ed oneri che incidano come limitazioni alle alienazioni ed al prezzo di vendita.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

Resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pinerolo, 30 ottobre 2023

Il tecnico  
h. Michele Darò

