



# TRIBUNALE ORDINARIO

## TORINO

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**N° 354 / 2023 R.G.E.**

**Giudice: dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza**

Creditore procedente

Debitori esecutati

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**



---

questa pagina è stata volutamente lasciata bianca per stampa fronte / retro

---

## **PREMESSA**

In data 14 giugno 2023, con la trascrizione dell'atto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Torino 1, ai numeri R.G. 25681 e R.P. 19875, si instaurava la procedura di esecuzione immobiliare n. R.G. 354 / 2023 dinanzi al Tribunale di Torino, sezione Esecuzioni immobiliari.

Il procedimento – a favore del \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* – colpisce un appartamento ubicato al piano terreno rialzato dell'edificio di Via Pont n. 1 bis a Torino.

In data 24 luglio 2023 l'Ill.ma Signora Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza, disponeva la consulenza tecnica estimativa e incaricava – per la stesura della relazione – il sottoscritto ing. Umberto Schirosi, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Torino al n° 9281Z e parimenti iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice ed all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Torino.

Allo scrivente Esperto venivano posti i seguenti quesiti: « [...]:

- 1) *identifichi il bene pignorato [...];*
- 2) *indichi i proprietari del bene 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 il bene pignorato, anche mediante planimetrie e fotografie;*
- 4) *indichi [...] lo stato di possesso del bene ai sensi dell'art. 173 bis, comma 1 n. 3, disp. att. c.p.c. [...];*
- 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. [...];*
- 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 del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso [...]; dica se l'immobile pignorato sia dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9) *determini il valore di mercato del bene [...];*

10) *dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/20202 (legge di bilancio) [...]. »*

Nella procedura esecutiva interveniva successivamente anche la TIGRI SPV s.r.l.

Completata l'analisi documentale del materiale acquisito in sede di conferimento incarico, il Consulente scrivente, con l'obiettivo di procurarsi gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, richiedeva:

- ✓ certificati catastali e di ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di Torino, per accertare la conformità della documentazione depositata presso la cancelleria del Tribunale;
- ✓ copia della documentazione custodita presso l'archivio edilizio di Torino;
- ✓ copia di atti di compravendita conservati presso l'Archivio notarile di Torino;
- ✓ copia del regolamento condominiale all'amministratore dell'edificio.

Il bene pignorato veniva ispezionato nelle date 19 agosto 2023, 10 gennaio 2024 e 25 luglio 2024 durante il sopralluogo si realizzavano alcune immagini fotografiche e si verificava la corrispondenza con quanto conservato negli archivi pubblici.

La valutazione economica, insieme alle risultanze del lavoro di indagine documentale, vengono riassunte nell'ultimo capitolo "Conclusioni".

**INDICE**

<i>PREMESSA</i> .....	3
1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA .....	7
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	7
2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA.....	7
2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	10
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....	13
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	13
4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	13
4.1.1 <i>Altre trascrizioni pregiudizievoli: il regolamento condominiale</i> .....	13
4.1.2 <i>Convenzioni matrimoniali</i> .....	14
4.1.3 <i>Atti di asservimento urbanistico</i> .....	15
4.1.4 <i>Altre limitazioni d'uso</i> .....	15
4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA .....	15
4.2.1 <i>Iscrizioni</i> .....	15
4.2.2 <i>Pignoramenti</i> .....	15
4.2.3 <i>Altre trascrizioni</i> .....	16
4.1.4 <i>Altre limitazioni d'uso</i> .....	16
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	16
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....	16
6.1 ATTUALI PROPRIETARI.....	16
6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI.....	17
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	18
7.1 PRATICHE EDILIZIE.....	18
7.2 LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.....	21
7.3 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	21
7.4 SITUAZIONE URBANISTICA .....	21
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....	21
8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....	21
8.2 CONFORMITÀ CATASTALE .....	22
8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	22
8.4 CONFORMITÀ DATI CATASTALI / ATTO .....	22
8.5 ALTRE CONFORMITÀ.....	22
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	22
9.1 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (OMV): .....	22
9.1.1 <i>Decurtazioni e adeguamenti del valore del lotto</i> .....	23
9.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): .....	24

CONCLUSIONI – scheda riassuntiva ..... 25

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. RGE 354 / 2023**  
**LOTTO UNICO**

**1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA**

Oggetto della procedura di espropriazione è l'unità immobiliare ubicata nel comune di **Torino** (TO), al **numero civico 1 bis della via Pont**, così definita:

**LOTTO UNICO**

appartamento al piano terreno rialzato (1° piano fuori terra), con annesse due cantine al piano interrato, di superficie commerciale pari a circa 138 m<sup>2</sup>, identificato catastalmente al **Foglio 1125, particella 343, subalterno 1, zona censuria 2<sup>a</sup>, categoria A/3, classe 3<sup>a</sup>, consistenza 7 vani, rendita € 1.102,64 [All. n. 1]**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA**

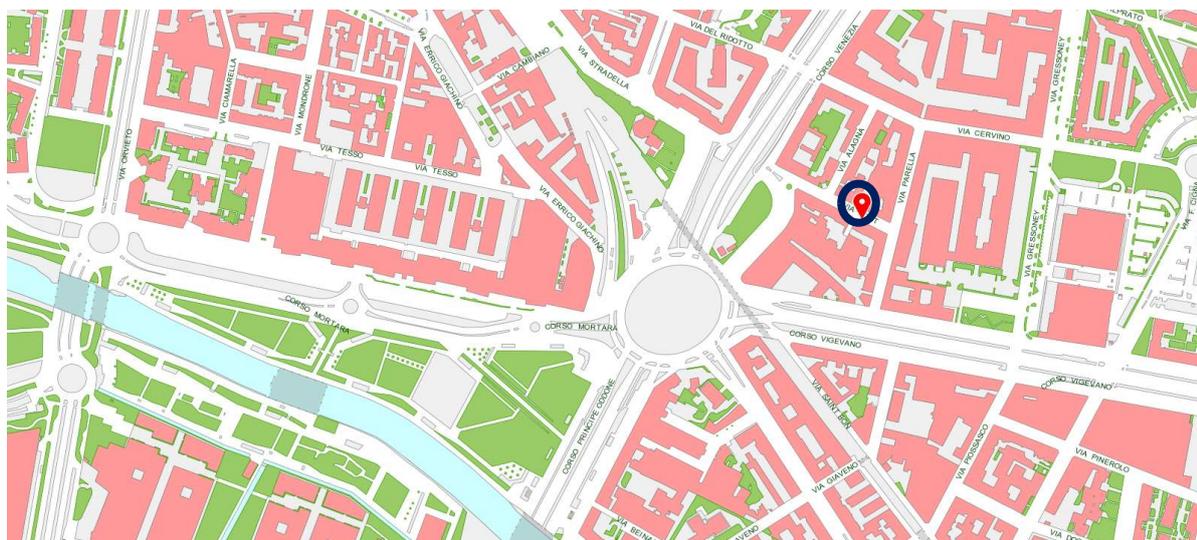
Dal punto di vista censuario la via Pont è ubicata nella Microzona n. 21 denominata "Palermo" situata nella parte semicentrale della città, all'interno dell'ex quartiere Barriera di Milano<sup>1</sup> che – insieme agli altri quartieri Regio Parco, Barca, Bertolla, Falchera, Rebaudengo, e Villaretto – forma la Circostrizione amministrativa n. 6.



*Mappa di Torino (Fonte Google Maps): il pallino rosso indica l'ubicazione dell'alloggio pignorato*

<sup>1</sup> Il termine "Barriera di Milano" è ancora utilizzato comunemente per la zona intorno a Via Leini: nell'800 veniva indicato così il varco costruito lungo la cinta alla città sulla Strada Reale d'Italia (oggi è Corso Vercelli) che conduceva verso il capoluogo lombardo e dove venivano versati i dazi per il passaggio delle merci.

Il tessuto edilizio di questo quartiere popolare è omogeneo poiché la maggior parte dei fabbricati è stata costruita tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento: da uno sguardo d'insieme si può rilevare come molti edifici scontano oggi una cronica assenza od insufficienza di interventi manutentivi nel tempo ed appaiono in condizioni di conservazione pressoché insufficienti e/o fatiscenti; nell'intera circoscrizione ci sono ancora diverse aree industriali dismesse o in fase di riconversione.



*Estratto della mappa della Circoscrizione 6 di Torino (Fonte : Comune di Torino):  
il circolo blu indica dove è ubicato l'alloggio*

Sebbene in questa zona il tessuto sociale non abbia raggiunto il degrado di altre parti della città, si evidenziano anche qui operazioni di tipo speculativo finalizzate allo sfruttamento locativo riservato all'immigrazione extraeuropea: se a questo si somma la difficile congiuntura economica, si può intuire la crisi che sta vivendo il mercato immobiliare.

La tipologia degli stabili ha – per la maggior parte – caratteristiche residenziali e, sulle vie principali, commerciali al piano terreno.

Sul territorio sono presenti numerosi esercizi commerciali (dai tradizionali negozi agli ipermercati) e si svolgono giornalmente diversi mercati rionali (a pochi chilometri di distanza, si svolge il più grande mercato all'aperto d'Europa, quello di Porta Palazzo).

Nei pressi dell'alloggio pignorato si trovano diversi impianti polisportivi, nonché i parchi “Dora” e “Sempione”, polmoni verdi per attività ricreative all'aperto.

La formazione culturale copre tutti i gradi di istruzione tramite diversi istituti scolastici, dalle scuole materne alle superiori; sono presenti il Centro interculturale della Città e le biblioteche comunali “La Marchesa” e “Primo Levi”.

Nella zona opera l'ASL di Torino attraverso il presidio dell'Ospedale San Giovanni Bosco raggiungibile in pochi minuti dall'alloggio pignorato.

Dal punto di vista dell'intrattenimento, nelle vicinanze dell'immobile c'è lo Spazio 211, sede di concerti rock, il teatro Monterosa, ed una multisala cinematografica; nella sala comunale polivalente "Leoncavallo" si svolgono rassegne cinematografiche e attività varie; per quanto riguarda le cene conviviali numerosi sono i ristoranti con cucina autoctona o straniera.

Sebbene il traffico veicolare sulla via Pont sia scarsissimo, la vicinanza alla (tristemente famosa) piazza Baldissera, crocevia di varie strade che sopportano grossi flussi di autovetture private e mezzi pubblici, fa sì che l'immobile si trovi all'interno di un'area molto inquinata; per l'alta densità abitativa, la ricerca di parcheggi su strada è alquanto difficoltosa sia nelle ore diurne sia in quelle notturne.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, la zona è servita da diverse linee con cui è possibile raggiungere in pochi minuti la periferia nord della città ed il centro; a poche centinaia di metri dall'immobile ci sono le stazioni ferroviarie Dora e Rebaudengo Fossata.

Il trasporto privato utilizza i corsi Novara, verso la collina, Venezia, verso il sistema autostradale, e Principe Eugenio verso il centro e parte sud della città.

Gli abitanti nell'ex quartiere Barriera di Milano sono circa 51.000, divisi equamente tra uomini (età media di circa 44 anni) e donne (età media di circa 47 anni)<sup>2</sup>.



*Vista aerea dell'edificio di Via Pont Ibis (Fonte Google Maps)*

<sup>2</sup> Situazione al 31/12/2023. Fonte: *Comune di Torino – Ufficio statistica*

La bassa dinamicità del mercato immobiliare (cioè, il numero di alloggi venduti rispetto all'insieme complessivo di immobili) in questa parte della città risente in particolare della pesante crisi economica: si può indicativamente stimare che siano necessari almeno dieci mesi per perfezionare e concludere la vendita di un immobile con caratteristiche simili a quello pignorato.

Quindi, riepilogando:

**servizi:**

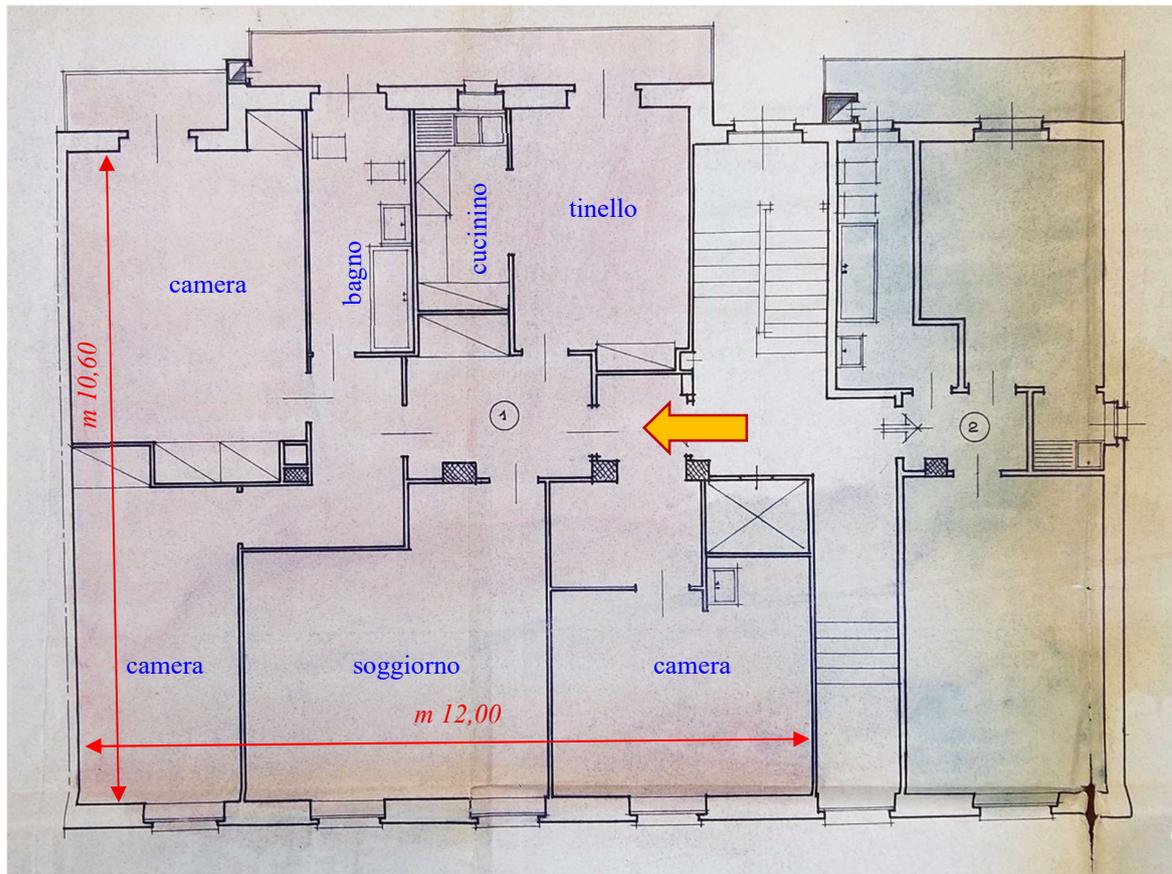
farmacie	buono	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
ospedale	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
ufficio postale	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
centri commerciali	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
negozi al dettaglio	al di sopra della media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
carabinieri	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
biblioteca	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
scuola per l'infanzia	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
asilo nido	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
scuola elementare	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
scuola media inferiore	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
scuola media superiore	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
centri sportivi	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
parco giochi	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
spazi verdi	buono	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

**collegamenti:**

autobus urbani	nella media	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
asse viario per autostrada	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
asse viario per centro cittadino	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
stazione ferroviaria per aeroporto	ottimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

**2.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'appartamento pignorato, al piano terreno rialzato (1° fuori terra) dello stabile di Via Pont n. 1 bis, risulta distinto con il numero "1" (uno) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento condominiale ed è posto alle coerenze con la via Pont (a nord), con l'edificio al civico 1 della via Pont (ad est), con il cortile condominiale (a sud), e con il vano scale (ad ovest).



La planimetria del piano rialzato allegata al regolamento condominiale: l'alloggio pignorato è quello distinto con il colore rosa posto a sinistra del vano scale

Come sopra raffigurato (anche All. n. 2), l'immobile consta di cinque locali ben distribuiti planimetricamente: a sinistra del corridoio – con affaccio sulla strada con finestre - si trovano tre camere, mentre a destra con affaccio verso il cortile con balcone – si ha il tinello con cucinino, il bagno e un'ulteriore camera. Le stanze, sebbene siano al livello terreno, presentano una buona luminosità poiché, sia sul lato strada sia sul lato cortile, la visuale non è ostruita da alte costruzioni.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di graniglia alla veneziana di diversi colori a secondo della stanza, e in grès porcellanato nel bagno; le pareti sono intonacate e tinteggiate, anche quelle del bagno e del cucinino dove, tuttavia, sono presenti piastrelle di ceramica non a tutta altezza. Gli apparecchi sanitari del bagno (vaso, lavabo, bidet, vasca) sono in scarsissime condizioni di usura e manutenzione. Gli infissi esterni in legno con vetro singolo e le persiane in ferro sono vetusti e molto deteriorati; anche le porte interne in legno interne sono danneggiate.

L'impianto di riscaldamento è collegato a quello condominiale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boiler elettrico<sup>3</sup> posizionato nel locale servizi igienici.

All'immobile sono collegate due cantine pertinenziali site al piano interrato e distinte nella pianta allegata al regolamento condominiale con i numeri "9" (nove) e "13" (tredici).

Sulla base dei rilievi effettuati all'interno dei locali si stabilisce che la superficie totale<sup>4</sup> dell'immobile è pari a circa 138 metri quadrati.

Il sopralluogo ha evidenziato lo stato di abbandono e di grave incuria a cui l'alloggio è stato sottoposto negli ultimi anni: appare quindi necessario una generale ristrutturazione dell'intero immobile, tra cui la sostituzione di tutti gli infissi e persiane esterne, delle porte interne, il rifacimento degli impianti, la ristrutturazione del bagno e delle pavimentazioni. In particolare, si osserva:

- ☞ la presenza – su vaste aree dei soffitti di quasi tutti gli ambienti – di macchie, rigonfiamenti e muffe;
- ☞ in una camera esfoliazioni e distacchi dello strato di intonaco del muro perimetrale lato strada causate probabilmente da microfrazioni o del tubo di adduzione acqua o del pluviale, entrambi incassati<sup>5</sup>: poiché è palese il degrado igienico legato alla vasta area ricoperta dalle muffe, la stessa abitabilità della stanza risulta compromessa;
- ☞ nella parte inferiore dei tramezzi che dividono il cucinino dal bagno e il bagno dalla camera lato cortile si intravedono zone con efflorescenze causata da probabili rotture dell'impianto idraulico domestico.

Riassumendo:

**giudizio sulla qualità e rating interno alloggio:**

livello di piano	mediocre	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
esposizione	medio	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

<sup>3</sup> Il boiler elettrico, installato nel mese di aprile 2024 a cura della procedura, ha sostituito una caldaia a gas a camera aperta la cui pericolosità era stata comunicata dal Custode al Giudice dell'Esecuzione

<sup>4</sup> Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento alla pubblicazione "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio, a sua volta basata su quanto descritto nell'allegato "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria", del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96"

<sup>5</sup> La superficie esterna delle due tubazioni è sempre risultata bagnata durante i sopralluoghi: l'esame è stato possibile poiché la parete interna in mattoni, parzialmente demolita qualche anno fa al fine della ricerca di una perdita d'acqua e/o infiltrazioni a livello condominiale, non è ancora stata ripristinata

luminosità	medio	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
panoramicità	scarso	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
impianti tecnici	pessimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩
stato di manutenzione generale	pessimo	① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩

**consistenza:**

descrizione	consistenza	indice	superficie commerciale (D.P.R. 23 marzo 1998 n.138)
alloggio	≈ 132 m <sup>2</sup>	x 100%	≈ 132 m <sup>2</sup>
balconi	≈ 10 m <sup>2</sup>	x 25%	≈ 2 m <sup>2</sup>
cantine	≈ 16 m <sup>2</sup>	x 25%	≈ 4 m <sup>2</sup>
totale			≈ 138 m <sup>2</sup>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere occupato da ① e da \*\*\*\*\*

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****4.1.1 Altre trascrizioni pregiudizievoli: il regolamento condominiale**

**Regolamento condominiale:** nel 1956, in previsione della vendita frazionata dell'intero stabile, l'allora proprietaria Muzio Consolina redigeva il regolamento di condominio [All. n. 3] che veniva depositato come allegato all'atto a rogito notaio Umberto Manacorda del 26 settembre 1956, numero repertorio 33281 numero raccolta 3340, registrato a Torino il 10 ottobre 1956 al numero 866 degli Atti pubblici e trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Torino in data 24 ottobre 1956 ai numeri 27943 del Registro Generale e 24050 del Registro Particolare.

Il regolamento, oltre ad annoverare le consuete disposizioni sui rapporti tra condòmini, specifica che:

«Art. 11 – Divieti: la destinazione dei complessi ad usi diversi da abitazione, ufficio professionale o commerciale e bottega artigiana, deve essere consentita dall'assemblea [...]. Si deve ritenere vietato destinare i locali dell'edificio ad uso di industrie rumorose, odorose, o pericolose, di sanatorio, di gabinetto di cura o di ambulatorio per malattie infettive o contagiose, sale da ballo, circoli ricreativi, club, case di tolleranza, associazioni politiche di qualsiasi specie, pensioni, affittacamere, agenzie di pegni ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini, o sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio [...].

Art. 15 – Frazionamento: [...] è vietato in modo assoluto di vendere, cedere o comunque alienare separatamente le cantine a persone che siano estranee al condominio, rimanendo che la vendita di tali unità può soltanto venire eseguita ad altri condòmini. [...].

Art. 17 – Rovina o demolizione parziale o totale dell'edificio: ove l'edificio perisca interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore, ciascuno dei condòmini può richiedere la vendita all'asta del suolo o dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto. Nel caso di perimento di una parte minore, l'assemblea dei condòmini delibera circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio e ciascuno è tenuto a concorrere in proporzione dei suoi diritti sulle parti stesse. [...]. Il condòmino che non intende partecipare alla ricostruzione dell'edificio è tenuto a cedere agli altri condòmini i suoi diritti anche sulle parti di una esclusiva proprietà, secondo la stima che ne sarà fatta, salvo che egli non preferisca cedere i suoi diritti stessi ad uno od a qualcuno soltanto dei condòmini. [...].»

Per la ripartizione alle spese ordinarie e straordinarie dell'intero edificio, l'immobile pignorato è rappresentato dalla quota di 121 millesimi, mentre la spesa relativa al consumo dell'acqua potabile è proporzionale al numero delle persone residenti con continuità.

#### **4.1.2 Convenzioni matrimoniali**

Nessuna.

#### **4.1.3 Atti di asservimento urbanistico**

Nessuno.

#### **4.1.4 Altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

### **4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Dalle ricerche eseguite il 26 luglio 2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 1, si evince che sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che – con il decreto di trasferimento – dovranno essere totalmente obliterate<sup>6</sup> [All. n. 4]:

#### **4.2.1 Iscrizioni**

##### **Ipoteca volontaria del 17 marzo 2006 ai nn. R.G. 13337 e R.P. 3112**

a favore della \*\*\*\*\*,

contro ① e ②,

per complessivi € 370.000,00 a garanzia della restituzione dell'importo di € 185.000,00 ricevuto a titolo di mutuo con atto a rogito dottor Cesare Daelli Chiodi, notaio in Milano, del 8 marzo 2006, rep. n. 96395 / 21393.

#### **4.2.2 Pignoramenti**

##### **Pignoramento del 6 luglio 2017 ai nn. R.G. 27211 e R.P. 19010**

a favore del \*\*\*\*\*,

contro il sovra generalizzato ②, per la quota di ½ (un mezzo) dell'intera proprietà,

in forza di atto giudiziario del Tribunale di Torino datato 26 maggio 2017, n. rep. 13034 / 2017.

---

<sup>6</sup> L'obliterazione delle formalità avverrà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

**Pignoramento del 14 giugno 2023 ai nn. R.G. 25681 e R.P. 19875**

a favore del \*\*\*\*\*  
contro i sovra generalizzati ① e ②, ognuno per la quota di ½ (un mezzo)  
 dell'intera proprietà,

in forza di atto giudiziario del Tribunale di Torino datato 16 maggio 2023, n. rep. 7761 /  
 2023.

**4.2.3 Altre trascrizioni**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

<b>LOTTO UNICO appartamento</b>	spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (non comprendono le spese dell'acqua potabile calcolate a persona e le spese di riscaldamento)	≈ 1.000,00 €
	spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute	-----
	spese condominiali scadute ed insolute biennio 2022 – 2024 alla data della perizia (comprehensive quelle relative al riscaldamento)	≈ 7.200,00 €
	millesimi condominiali	121 / 1000

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

Con riferimento all'ultimo ventennio, si elencano i proprietari e i relativi titoli di proprietà  
 dell'immobile pignorato.

**6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Gli attuali proprietari sono ① e \*\*\*\*\*.

## 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

In forza di **atto di compravendita** a rogito dottor Giuseppe Bracco, notaio in Torino, datato **30 giugno 1960**, repertorio n. 10.840 / 7.662 [*All. n. 5*], la signora ③ alienò l'immobile ai signori ④ e ⑤, che acquistavano in comunione ed in parti uguali tra di loro; il contratto fu registrato presso l'Ufficio del Registro degli Atti Pubblici di Torino in data 2 luglio 1960 al n. 279 vol. 934 e trascritto presso la Conservatoria di Torino in data 13 luglio 1960 ai nn. R.G. 20205 e R.P. 15993.

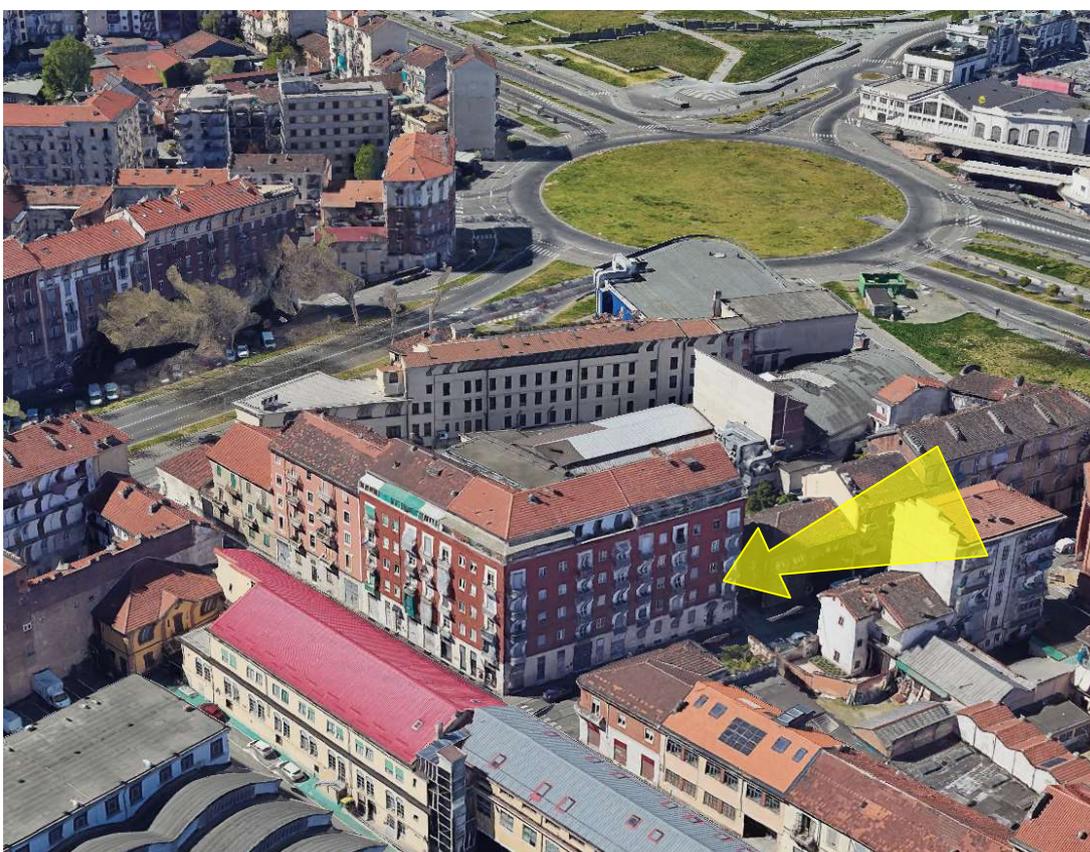
Con il decesso della ⑤, la quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) dell'appartamento pignorato veniva ereditata, in forza di successione legittima, da ⑥, ⑦ e ⑧, con rinuncia di ④. La **denuncia di successione** veniva registrata presso l'Ufficio del Registro di Torino in data 13 ottobre 1995 al rep. n. 47 / 7297, e trascritta a Torino 1 il 13 ottobre 2007, ai nn. R.G. 58952 e R.P. 36467 [*All. n. 6*], mentre l'**accettazione tacita di eredità** è stata trascritta a Torino 1 in data 6 novembre 2006 ai nn. R.G. 56868 e R.P. 34113 [*All. n. 7*].

Con il decesso del sopramenzionato ④, la quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) dell'appartamento veniva ereditata, in forza di successione legittima, dai sovra generalizzati ⑥, ⑦ e ⑧; la **denuncia di successione** veniva registrata presso l'Ufficio del Registro di Torino 1 in data 16 marzo 1999 al rep. n. 5 / 7892, e trascritta a Torino 1 il 25 febbraio 2002 ai nn. R.G. 8859 e R.P. 6002 [*All. n. 8*], mentre l'**accettazione tacita di eredità** è stata trascritta a Torino 1 in data 17 marzo 2006 ai nn. R.G. 13335 e R.P. 8128 [*All. n. 9*].

In forza di **atto di compravendita** a rogito dottor Cesare Chiodi Daelli, notaio in Milano, datato **8 marzo 2006**, rep. n. 96.394 racc. n. 21.392 [All. n. 10], i sovra generalizzati ⑥, ⑦ e ⑧, trasferiscono l'unità immobiliare ai coniugi ① e ②; il contratto fu registrato presso l'Ufficio del Registro di Milano 6 in data 16 marzo 2006 al n. 4155 serie 1T degli Atti Pubblici, e trascritto a Torino 1 in data 17 marzo 2006 ai nn. R.G. 13336 e R.P. 8129.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE

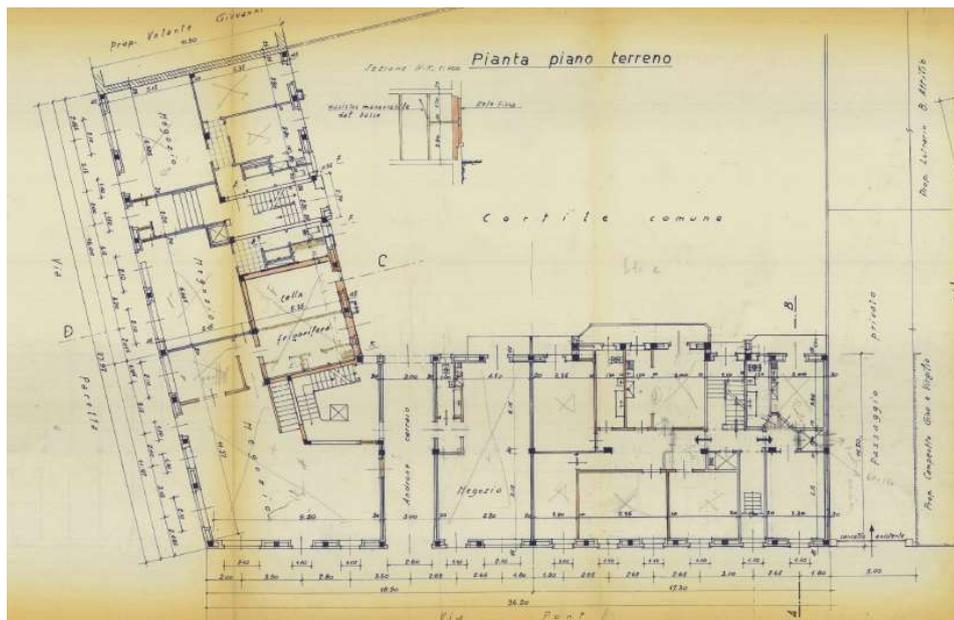
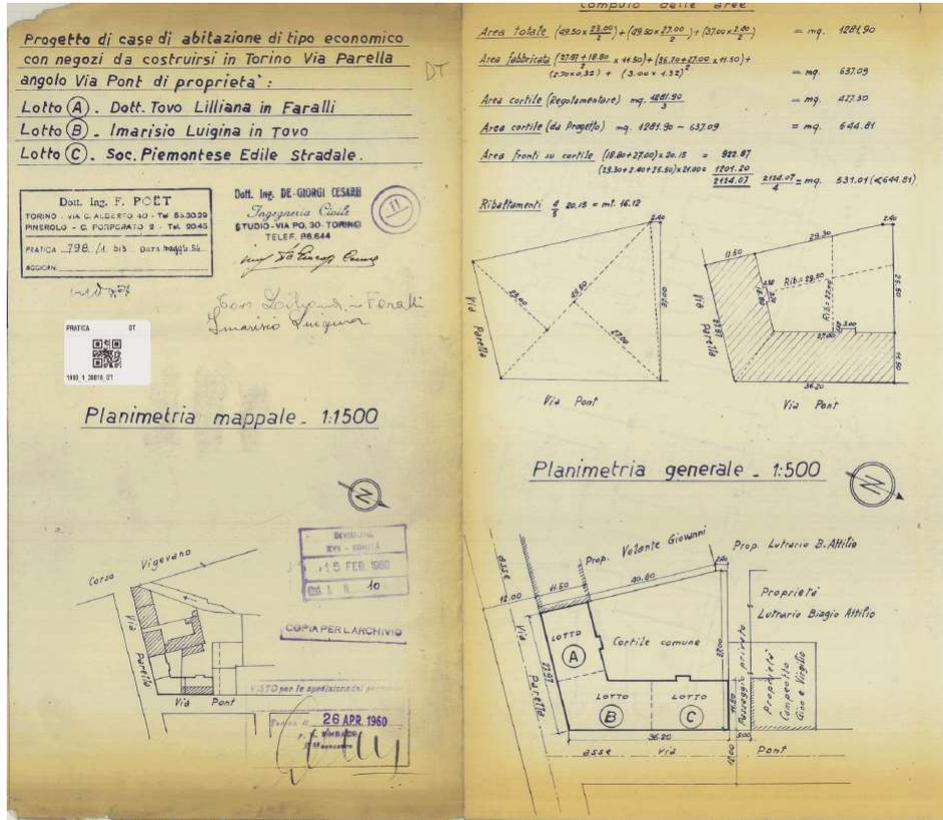


*Vista dall'alto dello stabile di Via Pont 1 bis (fonte Google Maps)*

Con il Permesso edilizio n. 671 del 17 giugno 1955 il Comune autorizzò la costruzione di un complesso immobiliare all'intersezione tra via Parella e via Pont suddiviso in tre distinti lotti di cui il lotto C, che comprende l'unità immobiliare pignorata, fu costruito dalla Società piemontese Edile Stradale su progetto dell'ing. F. Poet di Pinerolo e sotto la direzione dell'ing. Cesare De Giorgi.

In data 3 gennaio 1956, con il Permesso di Variante n. 2742 / 55, furono autorizzate alcune modifiche al progetto originario per una diversa distribuzione interna dei locali e spostamento del portoncino pedonale [All. n. 11].

Ulteriori modifiche alla configurazione interna degli alloggi furono autorizzate definitivamente con il Permesso di Variante n. 660 del 26 aprile 1960 [All. n. 12].



Estratto dalla tavola progettuale del 1960

Il basso fabbricato ad uso autorimesse eretto nel cortile fu autorizzato con il Permesso edilizio n. 563 del 10 giugno 1957 [All. n. 13].

La tipologia dell'edificio, la sua configurazione architettonica e la disposizione degli spazi interni sono elementi distintivi delle abitazioni economiche costruite nelle zone periferiche nella metà del Novecento per soddisfare le nuove necessità abitative legate all'immigrazione interna; la destinazione è soltanto residenziale; la distribuzione verticale avviene su sei piani fuori terra, di cui l'ultimo arretrato, con scala interna e pianerottoli; il piano seminterrato è destinato alle cantine; è installato l'impianto di ascensore.

La struttura portante è in cemento armato, i tamponamenti sono in mattoni; il tetto a due falde ha copertura a tegole in laterizio; la facciata lato strada è rivestita con mattonelle di klinker; il basamento è in pietra naturale; la facciata lato cortile è intonacata e tinteggiata; gli infissi sulle due facciate sono di diversa tipologia. Il portoncino pedonale è in vetro sul telaio metallico; il vano scala è intonacato e tinteggiato.

L'impianto di riscaldamento dello stabile è centralizzato con caldaia a gas naturale. Non c'è il servizio di portineria.



*Lo stabile visto da Via Pont: con il rettangolo giallo si indicano le finestre dell'appartamento pignorato*

Le caratteristiche di manutenzione e conservazione dell'edificio sono mediocri ed appare necessario effettuare lavori di ripristino sulle facciate.

Quindi, riassumendo, nell'archivio edilizio comunale è conservata la seguente documentazione:

Permesso edilizio n. 671 / 1955	erezione di edificio di civile abitazione a sei piani fuori terra, oltre a piano cantinato
Permesso edilizio di variante n. 2742 / 1956	modifiche al progetto n. 671 / 1955
Permesso edilizio n. 563 / 1957	costruzione di basso fabbricato nel cortile ad uso autorimesse
Permesso edilizio di variante n. 660 / 1960	modifiche al progetto n. 671 / 1955

## **7.2 LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ**

Tra la documentazione conservata presso l'Archivio edilizio non è stata rinvenuta la licenza di abitabilità.

## **7.3 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Nessuna Attestazione di Prestazione Energetica (APE) risulta essere stata rilasciata da tecnici qualificati per l'immobile pignorato.

## **7.4 SITUAZIONE URBANISTICA**

Sulla base del Piano Regolatore del Comune di Torino<sup>7</sup>, Via Pont è collocata in:

- “Zona urbana residenziale mista” (con indice fondiario 1,35 m<sup>2</sup> SLP / m<sup>2</sup> SF , Titolo II, art. 11 N.U.E.A, tav. normativa n. 1, fig. n. 5A), area normativa “misto M1” (art. 8 N.U.E.A.);
- “Fascia I(P)” della Carta della pericolosità idrogeomorfologica.

Le norme non evidenziano particolari vincoli e pericoli di tipo geologico.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ**

### **8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta conforme.

---

<sup>7</sup> Le Nome sono interamente pubblicate sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms>

## **8.2 CONFORMITÀ CATASTALE**

L'immobile risulta conforme.

## **8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

## **8.4 CONFORMITÀ DATI CATASTALI / ATTO**

L'immobile risulta conforme.

## **8.5 ALTRE CONFORMITÀ**

Gli impianti tecnologici, valutando lo stato complessivo dell'immobile, non sono mai stati sottoposti a verifica tecnica, e quindi sono da considerarsi non conformi alle disposizioni di legge.

# **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

## **9.1 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (OMV):**

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Nel giudizio di stima – in generale – i fattori determinanti sono:

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale<sup>8</sup>;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie<sup>9</sup>.

Il criterio di valutazione utilizzato è quello della comparazione diretta, il cosiddetto *metodo sintetico - comparativo*, con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, su appositi listini e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori:

---

<sup>8</sup> Il fattore posizionale (l'elemento estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (viabilità privata e servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

<sup>9</sup> Il fattore edilizio (l'elemento intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto dall'epoca di costruzione, dimensione, tipologia e caratteristiche tecnico-costruttive della struttura, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box), destinazione d'uso e capacità di reddito, ecc.

<b>LOTTO UNICO appartamento</b>	➤ agenzie immobiliari	850,00 – 1.250,00 €/m <sup>2</sup>
	➤ Agenzia delle Entrate <sup>10</sup> :	750,00 – 1.150,00 €/m <sup>2</sup>

È naturale che anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla *personale* conoscenza tecnica/economica dell'immobile da valutare e del mercato di riferimento: sulla base delle considerazioni e delle assunzioni svolte nei §§ 2, 4.1, e 7 lo scrivente Esperto stima per questa tipologia di immobili il seguente valore

<b>LOTTO UNICO – appartamento</b>	<b>1.000,00 €/m<sup>2</sup></b>
Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;</li> <li>✓ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;</li> <li>✓ il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;</li> <li>✓ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;</li> <li>✓ il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;</li> <li>✓ il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.</li> </ul>	

### 9.1.1 *Decurtazioni e adeguamenti del valore del lotto*

Il valore del lotto deve essere adeguato e corretto attraverso due coefficienti di differenziazione che tengano conto del livello di piano e del costo stimato per il totale ripristino dei locali:

	<b>deprezzamento</b>
livello di piano (piano terreno)	10 %
stato interno	45 %

Applicando i fattori sopra elencati si ottiene che il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è:

<b>LOTTO UNICO appartamento</b>	<b>138 m<sup>2</sup> x 1.000,00 €/m<sup>2</sup> x 0,9 x 0,55 = 68.310,00 €</b>
---------------------------------	--

<sup>10</sup> Consultazione dei valori dichiarati all'Agenzia delle Entrate in 38 atti di compravendita formalizzati tra il novembre 2023 e il marzo 2024 relativi a immobili ubicati in un raggio di 500 m dall'immobile pignorato

**9.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Il valore sopra ricavato viene ulteriormente ridotto per:

	<b>deprezzamento</b>
differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (comprende anche i costi per l'Attestato di Prestazione Energetica)	10%
spese condominiali insolute nel biennio anteriore ai sensi dell'art.568 cpc	€ 7.200,00
spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 700,00

Quindi in definitiva si ha che il **valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a:

<b>LOTTO UNICO appartamento</b>	$68.310,00 \text{ €} \times 0,9 - (7.200,00 + 700,00) \text{ €} = 53.579,00 \text{ €}$ <p style="text-align: center;">che arrotondato per eccesso diventa</p> <p style="text-align: center;"><b><u>EURO 54.000,00</u></b></p>
-------------------------------------	---

Si precisa, infine, che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, comma 376, 377, 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio).



**CONCLUSIONI – scheda riassuntiva**

Nel presente capitolo si riassumono schematicamente le risultanze della relazione tecnica.

<b>Esecuzione immobiliare n. 354 / 2023</b>	
immobile in Torino Via Pont n. 1 bis	<b>appartamento al piano terreno rialzato</b> composto da tinello con cucinino, bagno, quattro camere, oltre a due cantine al piano interrato
dati catastali	Fg. 1125, part. 343, sub. 1, cat. A/3, 7 vani, superficie 138 m <sup>2</sup> , rendita 1.102,64 €
proprietari	*****
occupazione	*****
anno di costruzione	1955 - 1960
agibilità	non reperita
certificazione energetica	nessuna
Formalità	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ipoteca volontaria del 17/3/2006 ai nn. R.G. 13337 e R.P. 3112</li> <li>• pignoramento del 6/7/2017 ai nn. R.G. 27211 e R.P. 19010</li> <li>• pignoramento del 14/6/2023 ai nn. R.G. 25681 e R.P. 19875</li> </ul>
<b><i>valore di vendita giudiziaria</i></b>	<b><i>Lotto unico - appartamento: € 54.000,00</i></b>

Estinto il mandato ricevuto e terminate le operazioni di indagine tecnica, il Consulente scrivente rassegna la presente relazione, restando a disposizione per ogni chiarimento e quant'altro utile a giustizia.

Con osservanza.

Torino, 31 luglio 2024

L'esperto

*ing. Umberto Schirosi*

**ALLEGATI**

- Allegato n° 0* Allegato fotografico
- Allegato n° 1* Documentazione catastale
- Allegato n° 2* Planimetria dell'appartamento, stato di fatto
- Allegato n° 3* Regolamento condominiale
- Allegato n° 4* Formalità
- Allegato n° 5* Atto di compravendita
- Allegato n° 6* Trascrizione della successione
- Allegato n° 7* Trascrizione di accettazione tacita eredità
- Allegato n° 8* Trascrizione della successione
- Allegato n° 9* Trascrizione di accettazione tacita eredità
- Allegato n° 10* Atto di compravendita
- Allegato n° 11* Permesso edilizio per Variante n. 2742 / 1955
- Allegato n° 12* Permesso edilizio per Variante n. 660 / 1960
- Allegato n° 13* Permesso edilizio n. 563 / 1957 per basso fabbricato