

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

# RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare R.G. 762/2023  
G.E. Dott.ssa P. Demaria Udienza 3/07/2024

[Descrizione Immobile](#)

Perizia descrittiva e valutativa immobile sito in Comune di Torino Via Noasca 24

Geometra Claudio Celano  
claudio.celano@studiocelano.net

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa P. Demaria Udienza 7/3/2024**

**Esecuzione Immobiliare n. 762/2023 R.G.E. promossa da:**

**CREDITORE PROCEDENTE: AAA AAA**

**CREDITORE INTERVENUTO: BBB BBB**

**CREDITORE INTERVENUTO: CCC CCC**

**CREDITORE INTERVENUTO: DDD DDD**

**c o n t r o**

**DEBITORE: EEE EEE**

**\*\*\*\*\***

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	
<b>RG n.ro 762/2023</b>	<b>G.E.: Dott.ssa p. Demaria</b>
Diritto reale e quota pignorata:	<b>PROPRIETA' QUOTA 1000/1000</b>
Indirizzo:	<b>Comune di TORINO Via Noasca 24</b>
Identificato a Catasto Fabbricati:	<b>Foglio 1057 Particella 313 sub. 19</b>
Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:	<b>1) Ipoteca volontaria a concessione mutuo fondiario R.G. n. 1695 - R.P. n. 257 del 16/1/2018</b> a favore: DDD DDD con sede in Milano P.Iva DDDDDDD Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1057 mapp. 313 sub. 19 (Cancellazione totale della formalità)
TRASCRIZIONI:	<b>1) Atto di pignoramento immobiliare R.G. n. 43519 - R.P. n. 33799 del 20/10/2023</b> a favore: AAA AAA con sede in Torino P.Iva AAAAAA Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1057 mapp. 313 sub. 19 (Cancellazione totale della formalità)
Accesso immobile:	L'accesso è stato effettuato con comunicazione alla proprietà che ha presenziato all'appuntamento
Regolarità edilizia:	L'immobile non è regolare in linea edilizia e vi sono abusi edilizi.
Regolarità catastale:	Gli immobili sono dotati di planimetria catastale consultabile presso l'ufficio del Territorio di TORINO. Lo stato attuale non è conforme alla planimetria depositata.
Stato di occupazione:	Immobile è attualmente ceduto in locazione a terzi con regolare contratto di affitto registrato
<b>Valori di mercato compresi adeguamenti e riduzioni delle unità immobiliari</b>	
<b>Alloggio e cantina: € 89.000,00 (ottantanovemila euro/00)</b>	

## **RELAZIONE DI PERIZIA**

### **a) PREMESSE**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 9/10/2023 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 20/10/2023 ai n.ri 43519/33799 lo studio legale CALLARI per il cond Va Noasca 24 , sottoponeva ad esecuzione forzata bene immobile in proprietà del signor EEE EEE posto in comune di TORINO Via Noasca 24 distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 1057 particella 313 sub 19. Nel proseguimento della procedura l'Ill.ma Dott.ssa P. Demaria con provvedimento del 16/11/2023 nominava esperto lo scrivente per le operazioni di descrizione e stima degli immobili assegnando il quesito, verrà indicato per punti nello svolgimento della relazione peritale, invitandolo a prestare il giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e con provvedimento del 16/11/2023 nominava custode IVG Torino.

L'Ill.mo Magistrato

#### **1) ASSEGNA all'esperto il seguente quesito:**

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

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai*

- n. 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'Attestazione 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 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.);*

**2) DISPONE che l'esperto:**

- controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei avvalendosi se del caso della collaborazione del custode anche in ordine al punto 4 di cui sopra;*
- comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione del certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata e con l'avvertimento che qualora non*

- sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;*
- *non definisca 'libero' l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*
  - *provveda, terminata la relazione che è invitato a redigere anche utilizzando il modello fornito da Tribù Office 6 rinvenibile sul sito <https://pda.astalegale.net/>, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza sotto indicata; nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviare al perito note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari;*
  - *provveda altresì, contestualmente al deposito di cui sopra, a trasmettere telematicamente anche copia della relazione e degli allegati privi dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi;*
  - *depositi con modalità telematiche, nei giorni immediatamente successivi al deposito della relazione, la prova della trasmissione della copia della relazione ai soggetti di cui sopra.*

L'Ill.mo Magistrato fissava per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l'udienza del 3/07/2024.

In data 29/11/2023 lo scrivente prestava il giuramento di rito in modalità telematica depositando l'istanza sul PCT.

Lo scrivente procedeva all'invio come di consueto al reperimento del certificato di residenza per l'invio della raccomandata RA per comunicare al debitore ed al custode nominato, per effettuare il sopralluogo congiunto, il giorno e l'ora del sopralluogo.

Il sopralluogo è stato fissato per la data del 13/12/2023 ore 9:00 in loco ma per impedimenti del debitore è stato spostato al giorno 19/12/2023 ore 15:30.

Nella data stabilita 19/12/2023 ore 15:30 lo scrivente si presentava con il custode nominato per l'espletamento del sopralluogo trovando il debitore che ha permesso l'accesso ai locali.

Sulla scorta della documentazione prodotta e di quella ulteriormente desunta presso PP.UU., delle informative assunte, dei sopralluoghi e degli accertamenti peritali eseguiti, lo scrivente è nelle condizioni di riferire quanto segue.

## **b) TRATTAZIONE DEL QUESITO**

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

A corredo della presente relazione lo scrivente ha potuto rinvenire la planimetria catastale essendo disponibile alla consultazione presso l’Ufficio del Territorio di Torino. Pertanto lo scrivente allega la planimetria presente in atti dell’unità immobiliare eseguita in copia **(Allegato 1)** e gli immobili vengono descritti mediante la rappresentazione grafica rilevata in loco **(Allegato 2)** e la documentazione fotografica ripresa in occasione del sopralluogo eseguito **(Allegato 3)**.

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

L’esecuzione in oggetto interessa un fabbricato sito in **Comune di TORINO – Via Noasca** con accesso dal civico 24 e sito al piano quinto (sesto fuori terra).

L’edificio compendiate l’alloggio oggetto della presente è elevato a cinque piani fuori terra oltre ad un piano arretrato ed è formato da una scala con accesso dalle vie pubbliche. Il complesso immobiliare ha una scale di accesso dalla Via Noasca 24 ed un passo carraio verso il cortile ed ai box auto di accesso dalla via Rueglio 25.

Il terreno è distinto in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1057 particella 313 della superficie catastale di mq. 770 **(Allegato 4)**.

Con accesso pedonale dal civico 24 della Via Noasca:

- **Alloggio al piano quinto (6° F.T.)** composto da ingresso su zona pranzo e angolo cottura, due camere da letto oltre wc. L’ingresso all’appartamento è dato dal vano scala comune ove è presente anche l’ascensore; l’appartamento ha tre arie e i locali parte si affacciano sul cortile comune e parte sulle vie pubbliche e precisamente via Rueglio e Via Noasca. Completa l’immobile un balcone coperto

di dimensioni generose che gira per quasi tutto il perimetro dell'alloggio. Completa la proprietà una cantina sita al piano seminterrato ma non descritta in questa sede in quanto non nota al proprietario nella sua esatta posizione (l'inquilino non ne fa uso)

L'Alloggio è indicato rispettivamente con la sigla "B5" del piano sesto (mentre la cantina non stato possibile rintracciarla in quanto non descritta nemmeno in atto di provenienza) sulla planimetria del rispettivo piano allegate al Regolamento di Condominio (**Allegato 7**) a rogito Notaio OLIVERO di Torino del 1/7/1975 repertorio 17438/7064 registrato a Torino il 7/7/1975 al nro 6300.

L'alloggio e la cantina oggetto di esecuzione sono censiti a **Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (codice: L219)** in capo al signor EEE EEE nato a Torino il 25/10/1988 – CF EEEEEEEEE proprietà per 1/1 come segue (**Allegato 5**):

**Foglio 1057 particella 313 sub 19 - Via Noasca 24 – 6-S1 - Cat. A/3 - Cl. 5 - Vani 4,5 – Rendita Euro 418,33. (Allegato 1).**

L'alloggio è alle coerenze: altro alloggio nro A5, Via Noasca, Via Rueglio, cortile comune, vano scale.

Per la cantina non si descrivono le coerenze in quanto non nota l'ubicazione (si riporta nell'elaborato grafico quella contenuta della planimetria catastale ma non verificata).

**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;***

Sia per quanto riguarda l'alloggio che la cantina i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento ( 9/10/2023 ) è l'attuale debitore signor EEE EEE nato a Torino il 25/10/1988 – CF EEEEEEEEE proprietà per 1/1

I proprietari del ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento sono stati:

per l'alloggio e per la cantina:

- **dal 11/5/1982 al 29/1/1992:** FFF FFF nata a Napoli il 3/5/1930 –proprietà per 1/2, GGG GGG nata a Napoli il 12/10/1932 proprietà per ½, come da sentenza del Tribunale di Torino dell'11/5/1982 trascritta il 17/4/1984 al nro 10801

- **dal 29/1/1982 al 19/12/2007:** HHH HHH nata a Napoli il 28/11/1949 proprietà per 1/4, MMM MMM nata a Napoli il 12/9/1954 proprietà per 1/4, III III nato a Napoli il 10/5/1957 proprietà per ¼ e LLL LLL nato a Napoli il 20/7/1951 proprietà per ¼ per successione del padre FFF FFF deceduto in data 29/1/1982 e rinuncia della madre GGG GGG con atto Martucci del 29/6/1992 rep 43900.
- **dal 19/12/2007 al 13/5/2009:** HHH HHH nata a Napoli il 28/11/1949 proprietà per 2/4, MMM MMM nata a Napoli il 12/9/1954 proprietà per 1/4, III III nato a Napoli il 10/5/1957 proprietà per ¼ per rogito Sarto del 19/12/2007 rep 375304.
- **dal 13/5/2009 al 15/10/2018:** NNN NNN nato a TORINO (TO) il 184/06/1979 – C.F. NNNNNN proprietà per ½ e OOO OOO nata a Palermo il 2/05/1984 – C.F. OOOOOOO proprietà per ½ per rogito notaio Pastore del 13/5/2009 rep 42396.
- **dal 15/10/2018 ad oggi:** EEE EEE nato a Torino il 25/10/1988 – CF EEEEEEEE proprietà per 1/1 per rogito Forni del 15/1/2018 rep 118707.

Il titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è dunque la sentenza del Tribunale di Torino dell'11/5/1982 trascritta il 17/4/1984 al nro 10801.

- Non vi sono altri proprietari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto l'esecutato EEE EEE ha acquistato da NNN NNN e OOO OOO con atto rogito Forni del 15/1/2018 rep 118707.

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

Gli immobili pignorati si trovano in zona periferica di TORINO e precisamente nel quartiere Madonna di Campagna, tra le vie Lanco e strada Aeroporto. Il quartiere è ubicato in un ambito urbano caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale risalente alla metà degli anni '60 disposto in aggregati continui chiusi; è una zona sufficientemente servita con un tessuto prevalentemente residenziale;

L'alloggio in esame si trova al piano quinto (6° pft) della manica a sei livelli facente parte di un edificio residenziale posto in Via Noasca 24 angolo via Rueglio; è una costruzione risalente agli anni '60 realizzata ex-novo, improntata ad un progetto unitario e composizione architettonica regolare, con facciate parte intonacate e tinteggiate e

parte rivestite con piastrelle di klinker; gli infissi sono in legno con tapparelle scorrevoli in legno; il tutto in normali condizioni di manutenzione.

L'androne di ingresso del civico 24 della Via Noasca è di normali dimensioni e da accesso alla scala ed ascensore che conduce ai piani superiori; i materiali sono quelli tipici delle case anni '60 con la presenza di ascensore.

Dalla scala comune del piano quinto si accede alla porta di ingresso dell'UIU oggetto della presente su cui è indicata la NUI nro "12" (numerazione unità immobiliare); dalla porta di ingresso si accede al piccolo ingresso e da questo direttamente alla zona pranzo e all'angolo cottura; sempre dall'ingresso si accede alle camere da letto ed al bagno.

L'appartamento, in costruzione arretrata rispetto agli altri alloggi dello stabile è dotato di un grande balcone che prende quasi la totalità del perimetro verso l'esterno dell'alloggio.

Il bagno, interno all'UIU e dotato di finestra verso l'esterno, ha accesso dall'ingresso e non è disimpegnato sul resto dell'appartamento.

L'angolo cottura posto nella zona pranzo ha gli attacchi per il lavandino incassato nel mobile con fornello a gas; Tutti i locali dell'alloggio, compreso il bagno sono pavimentati con piastrelle in ceramica a tinta rosa chiara della dimensione di cm 40/40 posati in diagonale di recente realizzazione.

Il tutto con tripla aria di esposizione.

Il bagno ha rivestimento in ceramica con piastrelle rettangolari di tonalità chiara e delle dimensioni di cm 20x30 circa di altezza circa 200 cm.

Il bagno, di normali dimensioni, è dotato di sanitari completi di lavabo montato su mobiletto, tazza, bidet e doccia: tutti i sanitari sono dotati di miscelatori monocomando.

Il bagno è dotato di finestra prospettante la via Rueglio.

Il riscaldamento è centralizzato condominiale fornito nell'alloggio tramite radiatori in alluminio dotati di termovalvole e contabilizzatore calore; la produzione dell'acqua calda si ha per mezzo di caldaia autonoma murale a gas metano posta su balcone all'esterno. Gli impianti elettrici ed idraulici sono recenti ed in normali condizioni di manutenzione e risultano al momento perfettamente funzionanti ed idonei allo scopo.

Sanitari, rubinetterie e finiture (pavimentazione e rivestimento) sono in normale stato di manutenzione e conservazione.

Le porte interne sono in legno tamburato e specchiatura cieca a singolo battente.

La porta di ingresso è blindata e risulta di recente installazione.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetro camera di recente installazione.

Risulta presente un impianto di condizionamento estivo nella zona pranzo composto da unico split interno e unità esterna.

Una porzione del balcone, esattamente quella prospiciente il lato sud-est su parte dell'affaccio su via Rueglio e sull'affaccio al cortile comune, risulta attualmente chiusa da veranda in alluminio e vetro.

La cantina al piano seminterrato non è stata oggetto di sopralluogo in quanto il debitore non sapeva l'esatta ubicazione e non possiede le chiavi.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della rappresentazione grafica dello stato rilevato dell'alloggio (**Allegato 2**) e della documentazione fotografica (**Allegato 3**).

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

L'appartamento, anche sulla base dei documenti forniti al custode nominato, risulta attualmente essere ceduto in locazione al signor PPP PPP nato a Catania il 18/4/1977 cf PPPPPP in forza di contratto di locazione abitativa stipulato in data 16/1/2023 per la durata di anni quattro più quattro.

Il corrispettivo pattuito nel contratto di locazione ammonta a euro 6240 annui da pagarsi in rate mensili di € 520.

Il suddetto contratto risulta essere stato registrato presso l'Ufficio Territoriale di Torino 2 in data 20/1/2023 al nro 393-serie 3T con codice identificativo TTL23T000393000SJ.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione del contratto di affitto (**Allegato 13**)

**5. *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono 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;***

Per quanto potuto accertare, non sono risultati sussistere vincoli e/o oneri a favore di terzi ad esclusione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli che colpiscono esclusivamente il bene pignorato, di cui si dovrà ordinare per ogni iscrizione/trascrizione la cancellazione totale (a cura della procedura e onere a carico dell'aggiudicatario) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 e quelli indicati nella trattazione seguente:

**TRASCRIZIONI**

1) Formalità n. 43519 di R.G. e n. 33799 di R.P. in data 20/10/2023 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 9/10/2023 Rep. n. 21144 P.IVA/CF 800 825 30017

**a favore** **AAA AAA** con sede in Torino CF AAAAAA

**contro** **EEE EEE** nato a Torino il 25/10/1988 – CF EEEEEEEE proprietà per  
1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1057 particella 313 sub 19**

*(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)*

**ISCRIZIONI**

1) Formalità n. 1695 di R.G. e n. 257 di R.P. in data 16/1/2018 di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo eseguito dal Notaio FORNI in data 15/1/2018 Rep. n. 118708/62452 P.IVA/CF FRNNTN56M12A783J

**a favore** **DDD DDD** con sede in Milano P.Iva DDDDDDD

**contro** **EEE EEE** nato a Torino il 25/10/1988 – CF EEEEEEEE proprietà per  
1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1057 particella 313 sub 19**

*(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)*

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle formalità alla data del **2/6/2024 (Allegato 6)**. Lo scrivente comunica inoltre che il professionista delegato dovrà provvedere entro 120 gg. dalla firma del decreto di trasferimento alla

cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso la conservatoria dei RRII di competenza. Gli oneri conseguenti alla cancellazione totale dei gravami di cui sopra saranno a carico della procedura ed ammontano circa ad un totale di diritti di euro 879 oltre al costo professionale della parcella del notaio; tale costo viene stimato in circa euro 700: Gli importi dei diritti contenuti nella seguente tabella comprendono sia l'Imposta ipotecaria calcolata con aliquota 0,5% sul capitale residuo con un minimo di diritto fisso di euro 200 oltre a tassa ipotecaria e imposta di bollo.

TIPOLOGIA ISCRIZ./ TRASCR.	NOTA			CAPITALE	IMPOSTA DI BOLLO (TASSA FISSA)	IMPOSTA IPOTECARIA		TASSA IPOT. (TASSA FISSA)	TOTALE
	REG. GEN.	REG. PART.	DATA			(TASSA FISSA)	(0,5 % IMPORTO DEBITO)		
IPOTECA VOL. A GARANZIA DI MUTUO	1695	257	16/1/18	110 000,00 €	ESENTE		550,00 €	35,00 €	585,00 €
PIGNORAM. IMMOBIL.	43519	33799	20/10/23		59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €
								TOTALE GENERALE	879,00 €

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

La gestione dell'amministrazione del condominio è attualmente affidata allo studio Ferrara (con studio in TORINO Via Verolengo 139/A Tel. 011218384). Dall'esame delle tabelle allegate al regolamento di condominio si desume che l'alloggio e cantina pignorati, distinto con il sigla "B5" ha le seguenti carature millesimali:

Alloggio e cantina:

- Colonna proprietà generale corpo principale Tab. A: millesimi 77/1000
- Colonna manutenzione ascensore Tab. B: millesimi 165/1000
- Colonna spese generali comuni a tre corpi di fabbrica Tab. C: millesimi 65/1000
- Colonna riscaldamento Tab. D: millesimi 173/2370

Lo studio di amministrazione ha rilasciato la documentazione relativa alle gestioni ORDINARIA, STRAORDINARIA e RISCALDAMENTO a consuntivo 2022-2023 e 2023-2024 (**Allegato 9**) dal quale emergono i debiti condominiali ad oggi afferenti



Non risultano ulteriori pratiche edilizie.

**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'Attestazione di Prestazione Energetica;**

L'alloggio oggetto della presente relazione a seguito del sopralluogo effettuato non risulta essere regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico:

- sono presenti opere interne ed esterne realizzate presumibilmente all'epoca della costruzione dell'edificio ma che non sono state oggetto di variante finale. Dalla comparazione della licenza edilizia e dello stato rilevato dallo scrivente è emersa una significativa difformità nella sagoma dell'appartamento nel lato Nord-Est e Sud-Est con profilo delle murature perimetrali realizzate in diminuzione rispetto a quanto licenziato. Vi sono anche due finestre, la prima verso la via Rueglio e la seconda verso il cortile comune, licenziate e non realizzate.
- Per quanto riguarda la distribuzione interna lo scrivente segnala un evidente abuso che consiste nella demolizione del tramezzo interno posto a separazione tra l'ingresso e la zona pranzo che di fatto elimina il disimpegno del bagno. Probabilmente la pratica DIA del 2009 prevedeva il nuovo disimpegno con posizionamento del tramezzo nel bagno tra la zona lavabo e la zona wc.
- Si segnala inoltre la presenza sul lato sud-est di veranda posta a chiusura parziale del balcone priva di regolare licenza edilizia;

Le opere realizzate in difformità dalla licenza originaria possono essere sanate a livello condominiale con la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria (della quale non sono conosciuti ad oggi né i costi da corrispondere al comune né le spese professionali che si ipotizzeranno in seguito).

L'opera interna non è sanabile se non con la ricostruzione del tramezzo non costruito e ripristino del disimpegno del bagno.

La veranda abusiva potrebbe essere sanata mediante presentazione di pratica condominiale oppure smontata e rimossa.

In merito alla stima dei costi per la sistemazione delle difformità lo scrivente ipotizza

una spesa di:

- € 5000 complessiva per la regolarizzazione della difformità alla licenza edilizia;
- € 1000 complessivi per la ricostruzione del tramezzo non costruito nel bagno con fornitura e posa di serramento interno;
- € 2000 complessivi per la sanatoria della veranda abusiva;

L'immobile risulta essere dotato di abitabilità rilasciata in data 19/02/1963 al nro 605 **(Allegato 11)**.

In riferimento all'immobile pignorato sul portale SIPEE della Regione Piemonte risulta essere presente ad oggi in corso di validità e con scadenza 9/8/2025 un certificato di Attestazione di prestazione registrato al prot.llo 2015-111161-0058 **(Allegato 14)**.

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

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. Il procedimento di stima per il prezzo di mercato, si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzi noti, in parte desunti da apposite ricerche condotte, ed in parte sulla base di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Unità immobiliari in **Comune di TORINO (TO) – Via Noasca n. 24**

#### **CONSISTENZA**

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "DISTO™D910".

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie comm.le mq.</b>
--------------------	-------------------------------

Alloggio piano 5° (6° pft)	64
Balcone	22
Cantina	6

## VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La sottostante valutazione è stata elaborata sulla base di indagini di mercato per beni simili, nel medesimo segmento di mercato, e supportati dall'analisi dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate secondo le quotazioni e rapporti trimestrali sull'andamento del mercato; le quotazioni OMI non sostituiscono la stima puntuale del valore del singolo immobile ma individuano un intervallo in cui può in linea generale collocarsi il bene.

Il segmento dell'usato nella zona in esame, periferica MADONNA DI CAMPAGNA codice zona D10 microzona 35, ha toccato le quotazioni massime intorno al 2010; è poi seguita un'inversione di tendenza con calo dei prezzi in offerta nell'ordine del 30-40% con continua dilatazione dei tempi di permanenza sul mercato; le quotazioni unitarie delle abitazioni di tipo economico sono mediamente attestate su €/mq. 1400 con minimi intorno agli €/mq. 1100 e massimi di € 1600; al più probabile valore di mercato assunto dallo scrivente, stabilito in €/mq. 1500 sono poi applicati gli adeguamenti e le correzioni in tabella.

L'importo delle rate condominiali a debito ammonta ad oggi ad euro 10.466,10.

E' consigliabile la verifica dello stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotti sulle reali spese a carico dell'aggiudicatario.

### **1) Alloggio al piano quinto (6°F.T.) con accessori.**

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie comm.le mq.</b>	<b>%</b>	<b>€/mq.</b>	<b>Valore stimato</b>
--------------------	-------------------------------	----------	--------------	-----------------------

Alloggio piano 5° (6° pft)	64	100%	€ 1500,00	€ 96.000,00
Balcone	22	30%	€ 1500,00	€ 9.900,00
Cantina	6	20%	€ 1500,00	€ 1.800,00
<b>Totale stimato in ct</b>				<b>€ 107.700,00</b>

<b>Adeguamenti e riduzioni:</b>		
Sanzione e diritti per regolarizzazione urbanistico/amministrativa compreso onorario professionale		€ 7.000,00
Stato manutentivo in ct	-5%	€ 5.385,00
Stato di possesso	0	€ 0,00
Vincoli e oneri eliminabili – costruz. tramezzo	0	€ 1.000,00
Affrancamento usi civici	0%	€ 0,00
Riduzione per assenza di garanzia da vizi	-5%	€ 5.385,00
<b>Totale adeguamenti e riduzioni</b>		<b>€ 18.770,00</b>

Per la piena proprietà degli immobili pignorati si ritiene congrua l'attribuzione di un valore complessivo pari a:

**= 107.700,00= dicono (centosettemilasettecento euro/00)**

Al quale dedurre quanto conteggiato per gli adeguamenti e le riduzioni di cui all'art. 568, c. 2 cpc e così per complessivi:

**= € 88.930,00=in ct € 89.000,00**

diconsi (ottantanovemila euro/00)

**10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio);**

Allo stato attuale non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art 15 c 376-377-378 legge di bilancio 178/2020.

### **CONCLUSIONI**

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

TORINO, data invio telematico

L'esperto

(Claudio Celano)

Allegati:

- 1) Copia scheda planimetrica Catasto Fabbricati
- 2) Rappresentazione grafica dell'alloggio e cantina
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Visura ed estratto di mappa a Catasto Terreni
- 5) Visura storica a Catasto Fabbricati
- 6) Schede ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1

- 7) Copia Regolamento di Condominio completa di planimetrie grafiche e tabelle millesimali
- 8) Copia atto di provenienza alloggio agli esecutati
- 9) Documenti amministrazione condominio con situazione debitoria ad oggi
- 10) Copia licenza originale costruzione stabile
- 11) Copia licenza di agibilità dello stabile
- 12) Copia della raccomandate inviate
- 13) Copia contratto di affitto
- 14) Report attestazione di prestazione energetica