

RELAZIONE DI STIMA PER IMMOBILE AD USO ABITATIVO
SITO NEL COMUNE DI TORINO (TO)
IN VIA REVELLO N. 4

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa NICOLETTA ALOJ
Il Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Torino

Procedimento esecutivo N.R.G.E. 608/2020

Creditore procedente:

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA - TORINO

Debitrice esecutata:

BBBBBBBBBBBBBBBB



C.T.U.:
Arch. Laura Scarcia
Corso Belgio 65 A Torino – 10153
Tel. 011/19475607 - Cell. 338/3251820
E-mail: lscarcia@libero.it
P.E.C.: laura.scarcia@pct.pecopen.it



Indice

Premessa.....	pag. 3
Quesito.....	pag. 4
Svolgimento operazioni peritali.....	pag. 5
Risposte ai punti del quesito.....	pag. 7
– a)	pag. 7
– b)	pag. 14
– c)	pag. 15
– d)	pag. 17
– e)	pag. 17
– f)	pag. 21
– g)	pag. 24
– h)	pag. 24
– i)	pag. 25
– j)	pag. 28
– Prospetto riassuntivo	pag. 29
– Conclusioni	pag. 31
– Elenco allegati	pag. 31



Premessa

Premesso che:

- la sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB, nata il 13/05/1932 a Fiumalbo (MO), C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, è proprietaria per la quota di 1/1 di un alloggio sito nel Comune di Torino (TO) nel complesso residenziale di via Revello n.4, al primo piano della scala identificata col numero 2;
- in data 03/03/2020 è stato emesso il Decreto ingiuntivo n.-----, rep. n.-----, con cui il Giudice del Tribunale di Torino, su istanza del AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA di Torino in persona dell'amministratore *pro tempore*, ha ingiunto alla sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB il pagamento immediato senza alcuna dilazione di euro 7.346,85 a favore del AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA di Torino, oltre interessi legali e spese successive occorrente;
- in data 17/03/2020 tale decreto è stato munito di formula esecutiva;
- in data 30/06/2020-03/07/2020 il decreto ingiuntivo è stato notificato alla debitrice, unitamente all'atto di precetto, intimante il pagamento della somma di euro 8.807,64, ai sensi dell'art. 140 c.p.c.;
- la parte debitrice, trascorsi i dieci giorni, non ha provveduto al pagamento di quanto intimato;
- in data 12/10/2020 è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Reg. Gen. n.-----, Reg. Part. n.-----, il pignoramento immobiliare da parte del AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA di TORINO dell'alloggio di proprietà della sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB, sito nel Comune di Torino in via Revello n.4, al primo piano della scala n.2, con relative pertinenze, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1224, particella 304, sub 18, z.c. 1, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 5 vani, rendita catastale euro 464,81;
- in data 26/10/2020 è stata depositata sul PCT istanza di vendita ex art. 567 c.p.c. dell'alloggio summenzionato di proprietà della sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB, da parte del AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA di TORINO, in persona dell'Amministratore e legale rappresentante sig. -----, con studio in via Valdieri n.21 Torino, rappresentato e difeso dall'Avv.to -----, del Foro di Torino, con studio in Torino, Piazza XVIII Dicembre n.5;



la S.V.I.

con ordinanza del giorno 22/02/2022 nominava me sottoscritta Arch. Laura Scarcia, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Torino al n.6896, esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile oggetto del procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al N.R.G.E. 608/2020, promosso dal AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA TORINO, C.F. AAAAAAAAAAAAAAAAAA, contro la sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB, nata il 13/05/1932 a Fiumalbo (MO), C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, in sostituzione dell'Arch. -----, nominato in data 10/11/2022, il quale aveva rinunciato all'incarico, e in data 29/04/2023 posticipava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c. al giorno 26/06/2023 alle ore 11,55.

Il giuramento si è svolto in via telematica in data 26/02/2023 con l'assegnazione del 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. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- a)** *identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- b)** *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;*
- c)** *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;*
- d)** *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;*



- e) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg;*
- f) verifichi la regolarità edilizia ed 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;*
- g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- h) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c.;*
- i) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.568, comma 2, c.p.c.*
- J) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 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.).*

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Eseguite le formalità di rito e presa visione della documentazione inclusa nel fascicolo di causa, ho constatato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., che individuano univocamente il bene pignorato.

Durante un pre-sopralluogo di routine, ho individuato l'immobile pignorato all'interno del complesso edilizio con accesso dal civico n.4 di via Revello; in quella circostanza alcuni condomini mi hanno riferito che l'anziana proprietaria si trova da tempo in una RSA.

Pertanto, ho contattato l'amministratore del condominio, il sig. -----, che mi ha confermato quanto appreso dai condomini, indicandomi il recapito di un amico di famiglia dell'esecutata, il sig. CCCCCCCCC, che segue la sig.raBBBBBBBBBBBBBB e che è in possesso delle chiavi dell'alloggio. Ho comunicato tramite raccomandata 1 n.05082826380-4 al sig. CCCCC la data del sopralluogo, confermata anche per telefono. Il sopralluogo si è svolto il giorno 11 marzo 2023 **(All.to A)**. Successivamente ho richiesto il certificato di residenza dell'esecutata presso l'Anagrafe Centrale di Torino **(All.to B)** e ho constatato che la residenza della sig.raBBBBBBBBBBBBBBBBBB è ancora in via Revello n.4, pur risiedendo presso una RSA in città.



Il giorno 11/03/2022, alle ore 10,00, mi sono recata presso l'immobile oggetto del pignoramento. Ho incontrato il sig. CCCCCCCCC che mi ha consentito di entrare nell'alloggio dell'esecutata ed effettuare le operazioni di rilievo metrico e fotografico.

L'alloggio al momento del sopralluogo era abitato dal sig. CCCCC. È stato possibile anche rilevare la cantina pertinenziale situata al piano sotterraneo.

Le indagini hanno previsto la richiesta della visura storica catastale e delle planimetrie dell'immobile pignorato e della cantina di pertinenza presso l'Agenzia del Territorio di Torino - Ufficio del Catasto **(All.to E)**, e sono proseguite con le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Torino 1, ex Conservatoria dei RR.II. **(All.to F)**.

Ho richiesto presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino copia dell'ultimo atto di compravendita, a rogito del Notaio Dott. ----- (notaio attualmente attivo a Milano), rep. n.---- racc. --- del 12 febbraio 2007 **(All.to G)**.

Presso il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino ho inoltrato la richiesta per il rilascio del CDU **(All.to N)**, e ho ricercato i permessi di costruzione e tutta la documentazione utile per verificare la rispondenza del bene pignorato alle norme edilizie ed urbanistiche **(All.ti M1, M2)**.

Ho inoltrato le necessarie interrogazioni all'Anagrafe Tributaria da cui non sono emersi contratti di affitto in corso a nome dell'esecutata **(All.to I)**.

La copia del regolamento condominiale è stata richiesta all'amministratore del condominio, sig. ----- con studio in Torino in Corso Vittorio Emanuele II n.192/15, che ha inoltre fornito le informazioni relative alle spese condominiali a carico dell'esecutata **(All.ti H, O)**.

Per quanto riguarda la stima immobiliare ho attinto informazioni dalle banche dati delle quotazioni immobiliari redatte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.) **(All.to. P)**, dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (O.I.C.T.) **(All.to. P)** e dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino. Ho condotto inoltre ricerche di mercato sui prezzi di beni immobili analoghi a quello pignorato, sia recandomi presso alcune agenzie immobiliari di zona sia consultando i giornali e i siti web relativi alle vendite immobiliari delle agenzie di maggiore diffusione nella città di Torino.



Risposte ai punti del quesito

a) Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

Ubicazione

- Zona –

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è collocato nel quartiere Cenisia della città di Torino e ricade nella III Circoscrizione comunale.

Cenisia è un quartiere semicentrale situato ad ovest della città di Torino. Confina a nord con il quartiere Cit Turin, delimitato da Corso Vittorio Emanuele II, piazza Rivoli, Corso Inghilterra e Corso Castelfidardo; a est confina con il quartiere Crocetta; a sud con Borgo San Paolo e a ovest col quartiere Pozzo Strada, delimitato da Corso Trapani.

Il nome del quartiere deriva dall'omonima strada che collegava la zona con la Valle di Susa e il valico del Moncenisio tramite la Porta Segusina. Il territorio era caratterizzato da numerose cascine tra cui si ricorda la *Porporata* di proprietà dei marchesi di Sampeyre.

L'area ha avuto un ampio sviluppo a partire dai primi decenni del '900 grazie alla nascita di numerose industrie di grande rilievo per la città di Torino, quali lo stabilimento della Lancia, dell'Ansaldo, della Lux, della Nazzaro e di numerose altre fabbriche. Per buona parte del secolo scorso il quartiere ha visto un'intensa crescita industriale e demografica ma, a partire dagli anni '80, la perdita della vocazione industriale ed operaia della città di Torino ha determinato l'abbandono e lo smantellamento di molti degli stabilimenti storici.

Durante l'ultimo decennio del secolo scorso è iniziato un processo di recupero e rivalorizzazione delle aree industriali dismesse con la loro riconversione al settore terziario: ad esempio lo stabilimento Lancia in stile Liberty tra Corso Peschiera e Corso Racconigi è diventato sede degli uffici della circoscrizione, o anche la struttura della ex Fabbrica Italiana Pianoforti (FIP), nota come *Lingottino* (perché somigliante allo storico edificio del Lingotto), tra Via Vigone e Corso Racconigi, è diventata una sede dell'Agenzia delle Entrate.

Altre aree sono state recuperate e destinate a nuove strutture residenziali, commerciali o culturali. Numerosi infatti sono gli esempi di riqualificazione edilizia: l'ex carcere "Le Nuove" oggi è un'interessante sede museale; il grande complesso delle OGR (Officine Grandi Riparazioni ferroviarie) è diventato un'area espositiva di grande richiamo per la città di Torino; il Politecnico ha ampliato le sue strutture ed è stata realizzata anche la nuova e moderna residenza universitaria intitolata al Giudice Paolo Borsellino.



Cenisia è un quartiere molto vitale: il mercato di Corso Racconigi, vicinissimo all'immobile in esame, è la seconda area mercatale della città di Torino dopo quella di Porta Palazzo; è un mercato quotidiano, molto esteso lungo tutto il corso e molto animato, dove negli anni 2000 è stato costruito anche un mercato sotterraneo di fronte alla sede dell'ex FIP.

La zona è caratterizzata dalla presenza di ampie aree verdi destinate a comprensori e associazioni sportive di rilievo.

Il tessuto urbano risulta poco omogeneo, con edifici in muratura di inizio '900, interventi sparsi di edilizia risalenti ai decenni compresi tra gli anni '50 e '70, interventi di riqualificazione di ex aree industriali e costruzioni recenti.

Il quartiere ha un carattere prevalentemente residenziale e commerciale; è ben servito da negozi, uffici pubblici, scuole, farmacie, sportelli bancari; per quanto riguarda i collegamenti, è ben servito dalla Linea 1 della Metropolitana cittadina e dal sistema dei trasporti su gomma. L'area è delimitata da grandi assi di scorrimento (Corso Vittorio Emanuele II, Corso Francia, Corso Trapani, Corso Ferrucci) che la collegano rapidamente al centro della città e agli imbocchi della tangenziale e della rete autostradale.

- *Fabbricato* -

Struttura di elevazione

Il fabbricato in cui è collocato l'immobile pignorato fa parte del complesso residenziale composto da due blocchi, ciascuno con planimetria ad "L", con accesso da via Revello n.4, facente parte dell'isolato urbano delimitato a nord da via Foresto, a est da via Revello, a sud da via Chianocco e a ovest da corso Racconigi (**All.to C** - veduta aerea). Il complesso immobiliare, composto da due edifici con nove blocchi-scala che danno accesso ad alloggi di tipo economico, è stato realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) della Provincia di Torino, nell'ex Quartiere V Nazario Sauro, con Permesso di costruire n.152 del 17/12/1941, Prot. n.1941_1_10050 (**All.to M1**).

Il fabbricato in cui è collocato l'immobile della procedura è quello situato alla destra del civico n.4 di via Revello ed ha uno sviluppo planimetrico ad "L" e quattro corpi scala, privi di ascensore, individuati con i numeri 1, 2, 3, 4, che danno accesso agli alloggi individuati dal numero 500 al numero 564. Il secondo blocco, alla sinistra del viale di accesso, ha invece cinque corpi scala, privi di ascensore, individuati con i numeri 5, 6, 7, 8, 9, che danno accesso agli alloggi individuati dal numero 565 al numero 619, come riportato nel regolamento di condominio. Entrambi i fabbricati si elevano a cinque piani fuori terra, più



piano cantinato e piano sottotetto. Il blocco dove è collocato l'alloggio in esame prospetta su via Revello verso est e sul cortile interno verso ovest.

Il fabbricato è in struttura mista in cemento armato e muratura; anche i solai sono realizzati con struttura mista in calcestruzzo armato e laterizi; la copertura dell'edificio è a due falde inclinate con rivestimento in tegole.

Lo stabile ha uno sviluppo planimetrico regolare; tutti i piani (sia il piano interrato sia i piani fuori terra) hanno un'altezza di m 3,00; l'edificio raggiunge complessivamente un'altezza di circa m 21,00 fuori terra. Nella scala individuata col numero 2, ogni pianerottolo fa accedere a due alloggi per piano di uguale tipologia (trilocale con servizi). Il piano interrato è adibito a cantine.

Facciate

PROSPETTO EST SU VIA REVELLO - (All.to D – Foto 1, 2) - Il prospetto principale del fabbricato in cui è situato l'alloggio in esame è orientato ad est su via Revello e si sviluppa per una lunghezza di circa 50,00 metri. Sono ancora in corso i lavori di riqualificazione energetica di entrambe le palazzine costruite dall'IACP che hanno previsto la realizzazione di un isolamento termico a cappotto che ne ha alterato l'originario prospetto.

Infatti il prospetto prima dei lavori aveva al piano terra uno zoccolo di pietra grigia, seguito da una fascia di intonaco tintecciato di colore cipria sino alla cornice che fa da davanzale alle finestre del primo piano; il primo, il secondo e il terzo piano erano caratterizzati da una tessitura in mattoni, mentre l'ultimo piano presentava una fascia intonacata e tintecciata di colore cipria con archi attorno alle finestre **(All.to D – Foto 2)**.

Attualmente, dopo la realizzazione del cappotto, al piano terra è ancora presente la zoccolatura con lastre in pietra grigia; sono rimaste le due fasce intonacate di colore cipria al piano terra sino ai davanzali del primo piano e all'ultimo livello, ma la parte centrale, prima in laterizi, è stata coperta dall'isolamento a cappotto, con intonaco tintecciato di color mattone. La facciata principale non presenta logge, terrazzi o balconi: alle due estremità del prospetto si individuano due fasce verticali con aperture quasi quadrate, un po' più grandi delle altre; nella parte compresa tra queste due fasce è presente la successione delle quindici finestre rettangolari a due ante dei vari piani. I serramenti sono in legno con vetro semplice o vetro-camera e avvolgibili di colore grigio chiaro. Il prospetto si conclude con la falda di copertura rivestita di tegole.

PROSPETTO INTERNO OVEST- (All.to D – Foto 3, 4) - Il prospetto orientato a ovest affaccia sull'area comune del cortile interno dove sono presenti alcune aiuole. Al piano terra



c'è sempre uno zoccolo in lastre regolari di pietra grigia, seguono in alzato le verticali con i blocchi delle tre scale (la n.1, 2 e 3), con i portoni di accesso e le finestre dei pianerottoli intermedi in alluminio anodizzato e vetro. Alla destra e alla sinistra di ciascun corpo scala, ad ogni piano si sviluppano i terrazzini degli alloggi, con parapetto in muratura. In molti alloggi la parte superiore dei parapetti è stata chiusa da verande in alluminio anodizzato e vetro. Anche questo prospetto presenta il rivestimento a cappotto con finitura ad intonaco tinteggiato di colore ocra; su questa facciata i serramenti sono in legno con vetro semplice o vetro-camera, alcuni dotati di sopra luce e di pannelli oscuranti in legno (tipo gelosie) a listelli verticali con chiusura a libro. Il prospetto si conclude con la falda di copertura rivestita di tegole.

PROSPETTO ESTERNO NORD SU VIA FORESTO – (All.to D – Foto 5) - Il prospetto orientato a nord affaccia su via Foresto ed è caratterizzato dalla verticale delle finestre centrali e dalle due verticali di bucaure rettangolari chiuse da muratura di tamponamento.

La finitura del paramento esterno è analoga al prospetto principale su via Revello.

PROSPETTO INTERNO SUD SUL VIALE D'INGRESSO – (All.to D – Foto 1, 2) - Il prospetto orientato a sud si affaccia sul viale di accesso; su questo lato, all'estremità destra, è presente una fascia intonacata di colore cipria con finestre pressoché quadrate, seguita dalle verticali delle otto finestre rettangolari di ciascun piano. La finitura del paramento esterno è analoga a quella del prospetto principale su via Revello.

Scale

Il fabbricato dove è collocato l'immobile oggetto della procedura ha un corpo scala individuato col numero 2 con ingresso dal cortile interno del blocco residenziale alla destra del civico n.4 di via Revello. La scala non è dotata di vano ascensore; ha due rampe rettilinee parallele con verso orario, pianerottoli intermedi e pianerottoli di smonto; la struttura portante è realizzata con travi a ginocchio in cemento armato; le pedate dei gradini sono rivestite con lastre di pietra di Luserna mentre le alzate sono intonacate; il parapetto delle rampe è in muratura con corrimano in legno. Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in marmette di graniglia di colore scuro lungo il perimetro, e di colore chiaro all'interno. Le pareti dell'androne, del piano rialzato e dei pianerottoli di smonto hanno un rivestimento con doghe in plastica finto legno; le altre pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate. La scala è dotata di aperture sul cortile interno in alluminio e vetro, collocate ad ogni pianerottolo intermedio. Al piano terra del vano scala è collocata la porta di accesso al vano cantinato sotterraneo **(All.to D - Foto n.4, 6, 7, 8)**.



Impianti - Il fabbricato è munito di tutti i servizi quali impianto elettrico, idraulico, di fognatura, di gas, di riscaldamento, telefonico e citofonico. L'impianto termico è centralizzato con unità radianti interne in ghisa; l'acqua calda per uso sanitario è prodotta da caldaie collocate sui terrazzini verandati che si affacciano sul cortile interno.

Lo stato di conservazione del complesso residenziale di via Revello n.4 è buono.

Consistenza e confini

L'unità immobiliare di proprietà della sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB è un trilocale con servizi, situato al primo piano (2° f.t.) della scala individuata col numero 2 del fabbricato appartenente al complesso edilizio con accesso dal civico n.4 di via Revello a Torino.

L'alloggio ha cantina pertinenziale collocata al piano sotterraneo.

La proprietà è così composta:

- primo piano (2° f.t.): alloggio con superficie utile (S.U.) di mq 57, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 70, individuato con l'interno n.517, dotato di due affacci, uno orientato a est prospettante su via Revello, l'altro orientato a ovest prospettante sul cortile interno.

L'abitazione è articolata in ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere, un servizio igienico e un terrazzo verandato con affaccio sul cortile interno.

L'alloggio confina procedendo in senso orario: a nord con alloggio di altra proprietà, individuato con l'interno n.505 con accesso dal blocco della scala n.1, a est con via Revello, a sud con vano scala n.2 e alloggio di altra proprietà, individuato con l'interno n.518 con accesso dal blocco della scala n.2, a ovest con cortile interno comune (**All.to G; All.to L – Tav.1**).

- piano sotterraneo: locale ad uso cantina, individuato col n.517, con superficie utile (S.U.) pari a mq 6,50, superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 8,00, confinante procedendo in senso orario: a nord con cantina di altra proprietà con accesso dalla scala n.1, a est con cantina di altra proprietà con accesso dalla scala n.1, a sud con corridoio comune del piano sotterraneo e cantina n.516 con accesso dalla scala n.2, a ovest con sottosuolo del cortile interno (**All.to G; All.to L – Tav.1**).

Dati catastali

L'alloggio di proprietà dell'esecutata è censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1224, particella n.304, sub.18, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3^a, consistenza vani 5, rendita euro 464,81, via Revello n.4, piano 1° e cantina di pertinenza al piano sotterraneo.



Tale individuazione catastale deriva dalla precedente identificazione: Foglio 72, particella n.516, sub.18, giusta denuncia di variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.17835.16/2006) del 16/10/2006, prot. n.TO0429349.

Presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio sono presenti le planimetrie dell'alloggio e della soffitta di pertinenza presentate il 31/10/1940 **(All.to E)**.

I dati presenti nella documentazione di causa e nella documentazione reperita individuano univocamente il bene oggetto del pignoramento.

Storia catastale dell'immobile (All.to E)

Comune di TORINO (Codice L 219) – Provincia di TORINO - Catasto Fabbricati

Foglio: 1224 – Particella: 304 – Sub.18 – (Alloggio con cantina pertinenziale)

Intestato

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBBBBB nata a Fiumalbo (MO) il 13/05/1932	BBBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 16/10/2006

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		1224	304	18	1	A/4	3	5 Vani		€ 464,81	Variatione per modifica identificativo del 16/10/2006 Pratica n.TO0429349 in atti dal 16/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.178535.16/2006).
Indirizzo:					Via REVELLO n.4 Piano 1						
Notifica					Partita		227544			Mod.58	

Mappali terreni correlati

Codice Comune L219 – Foglio 1224 – Particella 304

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 12/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BBBBBBBBBBBBBBB nata a Fiumalbo (MO) il 13/05/1932	BBBBBBBBBBBBBBB	Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 12/02/2007 Pubblico ufficiale ----- Sede TORINO (TO) Repertorio n.----- - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.----- .1/2007 Reparto PI di TORINO I in atti dal 28/02/2007.	

Situazione degli intestati dal 16/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDDDDDD nata a Casale Monferrato (AL) il 09/05/1974	DDDDDDDDDDDDDDDD	Proprietà fino al 12/02/2007



DATI DERIVANTI DA	del 16/10/2006 Pratica n.TO0429349 in atti dal 16/10/2006 Variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n.178535.16/2006)
-------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		72	516	18	1	A/4	3	5 Vani		€ 464,81 L. 900.000	Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo:					Via REVELLO n.4 Piano 1						
Notifica					Partita		227544			Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	S.U	Foglio	Part	Sub	Z. C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita	
1		72	516	18	1	A/4	3	5 Vani		€ 1,08 L. 2.100	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo:					Via REVELLO n.4 Piano 1						
Notifica					Partita		227544			Mod.58	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/03/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DDDDDDDDDDDDDDDD nata a Casale Monferrato (AL) il 09/05/1974	DDDDDDDDDDDDDDDD	Proprietà fino al 16/10/2006
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/03/1995 Pubblico ufficiale ----- Sede Borgosesia (VC) Repertorio n.--- ----- - UR Sede Borgosesia (VC) Registrazione n.--- registrato in data 03/04/1995 - Voltura n.-----1/1995 in atti dal 01/09/1999	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE nata a Torino (TO) il 12/09/1947	EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE	Proprietà 1000/1000 fino al 28/03/1995.
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987.	



b) 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.

Titolarità dell'ente immobiliare pignorato

Alla data della trascrizione del pignoramento (12/10/2020) il bene era di proprietà della sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB, nata il 13/05/1932 a Fiumalbo (MO), C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, proprietaria dell'intera quota.

Provenienza e Cronistoria Ventennale (dal 12/10/2020 al 12/10/2000) (All.ti F, G)

- **In data 12/02/2007** con atto di compravendita a rogito Dott. ----- Notaio in Torino, repertorio n.----, raccolta n.---, trascritto il giorno 27/02/2007 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.----, la sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB, nata il 13/05/1932 a Fiumalbo (MO), C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB ha acquistato l'immobile pignorato (alloggio sito al primo piano dell'edificio in via Revello n.4, scala n.2, Torino, censito nel N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1224, particella 304, sub 18 (ex Foglio 72, particella 516, sub 18), dalla sig.ra DDDDDDDDDDDD, nata a Casale Monferrato (AL) il 09/05/1974, C.F. DDDDDDDDDDDDDD, in regime patrimoniale di separazione dei beni;

- **in data 28/03/1995** con atto di compravendita a rogito Dott. -----, Notaio in Borgosesia (VC), repertorio n.-----, raccolta n.-----, registrato a Borgosesia il 03/04/1995 al n.241 e trascritto il 05/04/1995 presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.-----, la sig.ra DDDDDDDDDDDD ha acquistato il bene dalla sig.ra EEEEEEEEEEEEEEEEEEE, nata a Torino (TO) il 12/09/1947, C.F. EEEEEEEEEEEEEEEEEEE.

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO
DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (12/0/2020)**

Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio riguardante l'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

atto di compravendita del 28/03/1995 a rogito Dott. -----, Notaio in Borgosesia (VC), repertorio n.-----, raccolta n.----, trascritto il 05/04/1995 presso l'Ufficio Provinciale



dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.----, Registro Particolare n.---- **(All.to F)**.

c) 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.

Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile

Le ispezioni effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 hanno evidenziato che sull'immobile in oggetto, e non su altri beni, alla data di trascrizione del pignoramento (12/10/2020), sussistevano le seguenti formalità, da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento **(All.to F)**:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 03/03/2020, repertorio n.4895/2020, iscritta in data 11/02/2021 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale ----, Registro Particolare ---, (capitale euro 7.346,85 – totale euro 15.000,00), sull'immobile in oggetto,

a favore di

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA - TORINO

con sede a Torino (TO) e

C.F. AAAAAAAAAAAAAA,

contro

BBBBBBBBBBBBBBB, nata il 13/05/1932 a Fiumalbo (MO),

C.F. BBBBBBBBBBBBBBB.



TRASCRIZIONI

- **Pignoramento immobiliare** del giorno 05/10/2020, rep. n.-----, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 12/10/2020, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----,

a favore di

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA - TORINO

con sede a Torino (TO) e

C.F. AAAAAAAAAAAAAA,

contro

BBBBBBBBBBBBBBB, nata il 13/05/1932 a Fiumalbo (MO),

C.F. BBBBBBBBBBBBBB.

- ***n.4 e 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.***

Regolamento di condominio

Lo stabile sito in Torino (TO) in via Revello n.4, come riferito a pag. 2 dell'atto di provenienza a rogito Notaio Dott. -----, rep. n.----- del 12/02/2007, è dotato di regolamento condominiale contenuto nell'atto di cessione di proprietà del 12/07/1966, rep. n.----, registrato a Torino in data 20/07/1966 al n.----, vol. --, rilasciato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino **(All.to H)**.

Il regolamento condominiale, fornito dall'amministratore, non prevede vincoli di destinazione particolari o limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato.

- ***n.8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.***

Le interrogazioni svolte presso lo Sportello Unico dell'Edilizia e dell'Urbanistica del Comune di Torino hanno evidenziato che il mappale in oggetto non è gravato da usi civici.



d) Accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi 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.

Il bene oggetto di stima è di proprietà della sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB, nata il 13/05/1932 a Fiumalbo (MO), C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB, proprietaria dell'intera quota **(All.ti E, F, G)**.

La sottoscritta ha svolto le dovute interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate per verificare la registrazione di eventuali contratti di locazione/comodato a nome dell'esecutata in qualità di locataria. Come da comunicazione via PEC del giorno 01/03/2023, prot. 34410/2023, da parte dell'Ufficio Territoriale di Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti o comodati registrati riferiti all'immobile pignorato **(All.to I)**.

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava abitato da un amico di famiglia della sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB, il sig. CCCCCCCCCC, pur non avendo costui alcun titolo.

e) Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.

Descrizione degli immobili (caratteristiche generali, costruttive e finiture)

L'unità immobiliare di proprietà della sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB è un trilocale con servizi, con superficie utile di mq 57 e S.I.L. di mq 70, situato al primo piano (2° f.t.) della scala individuata col numero 2 del fabbricato con sviluppo planimetrico ad "L" alla destra del viale di accesso del civico 4 di via Revello. L'alloggio è individuato col n.517 ed è dotato di cantina pertinenziale individuata col n.517, collocata al piano sotterraneo, di superficie utile pari a mq 6,50 e S.I.L. di mq 8,00.

L'immobile, che ha doppio affaccio, uno orientato a ovest verso via Revello, l'altro a est sul cortile interno del fabbricato, è articolato in ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere, un servizio igienico, un terrazzino verandato prospettante sul cortile interno del fabbricato. L'altezza interna netta dei vani dell'unità immobiliare è di cm 300; solo l'ingresso/disimpegno e una piccola parte del soggiorno/cucina hanno un'altezza ribassata di circa cm 20 da una controsoffittatura. Il vano cantina ha un'altezza di cm 275. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera; sul terrazzo verandato gli infissi della camera 1 e del bagno sono dotati di pannelli oscuranti in legno (tipo gelosie) a listelli verticali, con chiusura a libro, mentre le finestre che prospettano su via Revello sono dotate di avvolgibili



di colore chiaro. Gli infissi interni sono in legno con specchiatura di forma rettangolare in vetro smerigliato.

Nell'Allegato L sono presenti le planimetrie dell'abitazione e della cantina, redatte in opportuna scala per rendere visibile la consistenza dell'immobile, riportando le dimensioni e la denominazione dei locali così come descritti di seguito **(All.to L – Tav. 1)**.

ALLOGGIO – PRIMO PIANO (2° f. t.) (All.to L – Tav.1)

INGRESSO/DISIMPEGNO – L'alloggio n.517 si raggiunge dal cortile entrando nell'androne della scala individuata col numero 2 appartenente al blocco del complesso residenziale con ingresso da via Revello 4 alla destra del viale di accesso. Al primo piano, alla sinistra del pianerottolo di smonto è collocata la porta di ingresso dell'alloggio pignorato identificato con il numero di interno 3. Dalla porta di ingresso si entra in un disimpegno con superficie di mq 4,20 su cui affacciano le porte del bagno e delle due camere; dal disimpegno si accede, direttamente senza alcuna porta, al soggiorno/cucina. Il pavimento del disimpegno è in piastrelle quadrate (cm 30x30) di colore beige; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco **(All.to D - foto 9)**.

SOGGIORNO/CUCINA – Dal disimpegno si entra direttamente nel vano adibito a soggiorno/cucina, che ha una pianta rettangolare con superficie utile di mq 19,30. L'ambiente è dotato di due portefinestre a due battenti in legno con vetrocamera che prospettano su via Revello. Il pavimento del soggiorno/cucina è in piastrelle quadrate (cm 30x30); la parete del piano cottura presenta piastrelle di rivestimento quadrate (cm 10x10) fino a cm 160, di colore chiaro, alcune con motivi decorativi, mentre le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Il soffitto del lato di ingresso al tinello, così come anche il soffitto dell'ingresso/disimpegno, è stato ribassato con cartongesso per creare un vano per l'alloggiamento di alcune tubazioni **(All.to D – foto 10, 11, 12)**.

CAMERA 1 – Sull'ingresso/disimpegno affaccia la porta della camera 1 che ha superficie di mq 13,30. La stanza è dotata di una portafinestra a due battenti in legno con vetrocamera e sopra luce, munita di infisso esterno oscurante in legno con chiusura a libro. L'apertura permette di accedere al terrazzo verandato. Il pavimento della camera è sempre in piastrelle quadrate (cm 30x30) di colore beige; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco **(All.to D - foto 13, 14)**.

CAMERA 2 – Dall'ingresso/disimpegno si entra nella camera individuata col n.2 nella planimetria di rilievo, che ha superficie di mq 14,60. La stanza è rettangolare ed è dotata di



una finestra a due battenti in legno con vetrocamera che affaccia su via Revello. Il pavimento della camera è in piastrelle quadrate (cm 30x30) di colore beige; le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. La parete tra la camera 1 e la camera 2 presenta verso la camera 2 una rientranza **(All.to D - foto 15, 16)**.

WC – Sull'ingresso/disimpegno, appena entrati sulla sinistra, affaccia la porta del locale igienico. Il vano ha forma rettangolare e superficie pari a mq 5,10. È munito di lavabo semincasso con specchio, tazza, bidet, piatto doccia con box ad ante scorrevoli. Il pavimento è in piastrelle quadrate (cm 20x20) di colore grigio scuro con venature effetto marmo. Le pareti sono rivestite fino all'altezza di cm 275 da piastrelle bianche rettangolari (cm 25x20); la parte superiore è tinteggiata di colore bianco. Il bagno ha aerazione naturale grazie ad un finestrino ad unico battente che affaccia sul terrazzo verandato. Gli apparecchi igienici sono in buone condizioni **(All.to D - foto 17, 18)**.

TERRAZZO VERANDATO – Il terrazzo che prospetta sul cortile interno e su cui affacciano la portafinestra della camera 1 e il finestrino del bagno ha pianta rettangolare e superficie di mq 4,20. Il pavimento è in piastrelle di colore ocra (cm 10x20); la parete esterna è intonacata e tinteggiata di colore giallo ocra. Il balcone è chiuso da un parapetto in muratura con parte superiore mobile costituita da una veranda a quattro ante scorrevoli in alluminio anodizzato e vetro. Sul terrazzo verandato è collocata la caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria **(All.to D - foto 19, 20)**.

PIANO SOTTERRANEO (All.to L – Tav.1)

CANTINA – La cantina di pertinenza è situata al piano sotterraneo e si raggiunge attraverso una rampa a cui si accede dal piano terra tramite una porta in legno del vano scala. Giunti al piano sotterraneo, svoltando sulla sinistra, c'è il corridoio comune dove al n.517 è collocata la porta in legno che immette alla cantina di pertinenza dell'alloggio. Il locale ha pianta rettangolare e sviluppa una superficie utile di mq 6,50; la S.I.L. è di mq 8,00. Il pavimento è in battuto di cemento; le pareti sono in laterizi non intonacati **(All.to D - foto 21, 22, 23)**.

IMPIANTI – L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: impianto di allacciamento alla rete di adduzione dell'acqua potabile municipale; impianto di allacciamento alla fognatura pubblica; impianto di energia elettrica; impianto del gas di città; impianto telefonico e citofonico; impianto di riscaldamento centralizzato con elementi interni scaldanti in ghisa. Nell'alloggio l'acqua calda sanitaria è fornita da una caldaia collocata sul terrazzo verandato.



STATO DI CONSERVAZIONE – Come si evince dalla descrizione e dalle fotografie, lo stato di conservazione dell’immobile è buono.

Superficie commerciale

La superficie commerciale dell’alloggio è di **mq 73** (con arrotondamento dai 73,26) in quanto alla superficie interna lorda dell’alloggio S.I.L. = mq 70 va aggiunta la superficie non residenziale omogeneizzata, costituita dalla somma della superficie della cantina di pertinenza non comunicante con l’abitazione (calcolata al 25%), e quella del terrazzo verandato comunicante con l’abitazione (calcolata al 30%) per un totale di mq 3,26.

TABELLA RIASSUNTIVA – CALCOLO SUPERFICI					
LOCALI	Sup. Utile (S.U.)	Sup. Interna Lorda (S.I.L.)	Sup. non Residenziale (S.N.R.)	Coefficienti di ragguaglio	SNR omogeneizzata
	mq	mq	mq	%	mq
INGRESSO/DISIMPEGNO	4,20	70,00			
SOGGIORNO/CUCINA	19,30				
CAMERA 1	13,30				
CAMERA 2	14,60				
WC	5,10				
TERRAZZO VERANDATO (comunicante con l’abitazione)	4,20		4,20	30%	1,26
CANTINA (non comunicante con l’abitazione)	6,50	8,00	8,00	25%	2,00
TOT. SUP. UTILE ALLOGGIO	57,00 (con arrotondamento)				
TOT. SUP. INTERNA LORDA ALLOGGIO			70,00		
TOT. SUP. NON RESIDENZ. OMOGENEIZZATA			3,26		
TOT. SUP. COMMERCIALE ALLOGGIO CON PERTINENZE			73,00	(con arrotondamento)	

Per il calcolo delle superfici commerciali e ragguagliate, si fa riferimento all’allegato C relativo ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri” di cui al D.P.R. del 23.03.98 n.138 pubblicato sulla G.U. n.108 del 12.05.98.



f) Verifichi la regolarità edilizia ed 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

Pratiche edilizie (All.to M1, All.to M2)

La sottoscritta ha svolto le necessarie indagini presso il Comune di Torino. Sono state reperite e richieste le seguenti pratiche edilizie reperite mediante il sistema EdificaTO:

- **Permesso di costruire n.152 del 17/12/1941, Prot. n.1941_1_10050** – Il complesso immobiliare, composto da due corpi di fabbrica con nove scale e alloggi di tipo economico, è stato realizzato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino (IACP) nell'ex Quartiere V Nazario Sauro con permesso a firma del Podestà del novembre 1938, acquisito dalla Divisione VIII Amm. LL.PP. reparto Edilità nel settembre del 1938 e archiviato con il n.152/1941. La data del provvedimento è il 17/12/1941 (**All.to M1**: la pratica è costituita solo dai disegni).
- **Autorizzazione per modifiche interne, Art. 8 D.L. 193/85, Prot. n.1995_9_2018** – con presentazione della pratica da parte della Sig.ra DDDDDDDDDDD in data 12/06/1995, D.L. 193/95 Art. 8 (modifiche interne) e rilascio da parte dell'Ufficio tecnico dei LL.PP. Area Dipartimentale VIII Edilizia Privata all'Area Dipartimentale XVII, con Provvedimento del 3/11/1995 (**All.to M2**).

Non è stata ritrovata l'abitabilità/agibilità.

Sono state visionate altre pratiche edilizie che però non riguardano l'immobile in oggetto ma l'alloggio contiguo sul pianerottolo. La scrivente è in possesso di tutti i file della pratica M1 di cui però ha potuto allegare solo alcuni file perché risultano molto pesanti da inviare telematicamente. La pratica M2, allegata, è invece completa.

Situazione urbanistica

La sottoscritta ha richiesto al Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino il Certificato di Destinazione Urbanistica per l'immobile oggetto della procedura, individuato al catasto terreni al Foglio 1224 Particella 304 (**All.to N - CDU**). Dal documento, rilasciato in data 10/03/2023, risulta quanto segue:

- P.R.G. e vincoli –

Dall'analisi del Nuovo Piano Regolatore Generale della città di Torino approvato con D.G.R. n.3-45091 del 21/04/1995, pubblicato sul B.U.R. n.21 del 24/05/1995, vigente dal



24/05/1995, e della documentazione pubblicata sull'applicativo Gestione Varianti alla data del 06/03/2023, l'edificio sito a Torino, in via Revello n.4, individuato al catasto terreni al Foglio 1224, Particella 304, ricade nella Tavola 8b in:

- 1) - Zona normativa: Zona urbana consolidata residenziale mista (art. 12 N.U.E.A. tavola normativa n.3) ;
 - Area Normativa: Residenza R1 (art. 8 N.U.E.A.);
 - Indice di edificabilità fondiario: 2,00 mq SLP/mq SF.
- 2) I fabbricati realizzati con “Piani Attuativi Unitari” sono riconfermati nella consistenza quantitativa esistente (SLP) indipendentemente dall'indice di densità fondiaria della zona normativa in cui ricadono (art. 8 punto 3 N.U.E.A.);
- 3) Dalla lettura della tavola delle “Aree di Interesse Archeologico e Paleontologico” (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 15 – scala 1 : 20.000), risulta essere compreso nel “Vincolo Archeologico” (ari. 5 N.U.E.A.);
- 4) Su tutto il territorio comunale si applicano le “Norme geologiche generali di tutela, PAI e vincolo idrogeologico” contenute nell'allegato B alle N.U.E.A. approvate con la variante strutturale n.100 al P.R.G.C. Le disposizioni del citato allegato B introducono limitazioni e prescrizioni con riferimento alle classi di utilizzazione urbanistica individuate sul territorio e, in caso di eventuale conflitto, prevalgono sulle prescrizioni delle singole zone e aree normative (comma 6 punto 1 allegato B alle N.U.E.A.).
- 5) Dalla lettura della tavola “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., l'immobile risulta essere inserito nella classe di utilizzazione urbanistica I (P) (comma 2 punto 2.1.1 e commi 2-3 punto 2.1.2 dell'Allegato B alle N.U.E.A.).
- 6) Dalla lettura della tavola “Ambiti di Inseadimento Commerciale” (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 17 - scala 1: 5.000), allegata alla variante parziale n.160 al P.R.G.C., l'edificio risulta essere:
 - compreso nella sezione di censimento n.1423;
 - compreso nel limite del “SISTEMA COMMERCIALE SAN PAOLO RACCONIGI”;
 - ricadente nella seguente sezione di “ADDENSAMENTO COMMERCIALE”:
ADDENSAMENTO A2.



Conformità/Differenza catastale ed urbanistica

Come si deduce dalla restituzione planimetrica del rilievo **(All.to L)** e dalla descrizione dell'immobile, esistono alcune difformità per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti tra quella rilevata durante le operazioni di sopralluogo, quella presente nelle planimetrie autorizzate dal permesso di costruire **(All.to M1)** e quella presente nella planimetria catastale risalente al 31/01/1940, reperita presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino Servizi Catastali **(All.to E)**.

Le difformità rilevate sono quelle di seguito indicate:

- 1) Nella planimetria del permesso di costruire a firma del Podestà del novembre 1938, acquisito dalla Divisione VIII Amm. LL.PP. reparto Edilità nel settembre del 1938 e archiviato con il n.152/1941 **(All.to M1)**, che coincide con la planimetria presente in catasto presentata il 31/01/1940 **(All.to E)**, il bagno era dotato di anti-bagno non presente già nella pratica del 1995 con cui sono state autorizzate alcune modifiche interne **(All.to M2)**;
- 2) Il sopralluogo ha evidenziato che non c'è più alcuna divisione tra il vano destinato a soggiorno e il vano destinato a cucina. Nella pratica del 1995 **(All.to M2)** questa divisione era ancora presente e i due vani comunicavano tramite una porta scorrevole. Non sono presenti pratiche relative all'abbattimento di questa parete.
- 3) Non sono state reperite pratiche relative ad un eventuale condono del terrazzo verandato.

Per sanare le difformità ai numeri 1) e 2) il proprietario dovrà autodenunciare i lavori presentando una C.I.L.A. postuma allo Sportello Edilizia e Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino. La C.I.L.A. dovrà comprendere la relazione asseverata da parte di un tecnico, comprensiva dei disegni dello stato precedente e dello stato di progetto in base a quanto stabilito dal T.U.E. - D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

Il costo per sanare le difformità in elenco ai punti 1) e 2), comprensivo della sanzione pecuniaria, del costo per le pratiche edilizie, della segnalazione certificata di agibilità, della variazione catastale, della parcella del tecnico, può essere stimato intorno ai 2.500,00 euro.

Per quanto riguarda la difformità al punto 3) dell'elenco, la realizzazione di una veranda ad uso accessorio alla residenza su un preesistente balcone, come definita dall'art. 2 comma 48 delle N.U.E.A. del P.R.G. del Comune di Torino, non modifica il contorno esterno dell'edificio e non comporta aumento di superficie residenziale né di volumetria, quando, come nel caso in esame, non si accompagna alla demolizione del muro interno che dà sul



balcone. Per quanto riguarda i prospetti, invece, la realizzazione di una veranda accessoria all'abitazione su un balcone esistente modifica la configurazione esterna originaria della facciata dell'edificio. In questo caso, la configurazione della veranda rientra negli interventi "minori" previsti dal T.U., per i quali non sono previste conseguenze penali.

Per eliminare l'abuso si possono seguire due procedure:

- La prima prevede la rimozione della veranda abusiva, operazione per la quale si può preventivare una spesa variabile tra i 300,00 e i 500,00 euro.

In base a quanto comunicato dall'amministratore di condominio, durante i lavori di riqualificazione energetica, si è ipotizzata la rimozione delle verande non condonate.

- La seconda procedura prevede la redazione da parte di un professionista abilitato del Progetto-tipo da presentare al Comune di Torino e la presentazione di C.I.L.A. in sanatoria elaborata da un tecnico con il conseguente pagamento della sanzione pecuniaria stabilita dall'amministrazione comunale dal responsabile del procedimento. Per l'espletamento delle pratiche relative a questa seconda procedura si può prevedere una spesa variabile tra 2.000 euro e i 3.000 euro.

Gli oneri per sanare le difformità andranno a carico dell'aggiudicatario.

g) Dica se l'immobile pignorato sia dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica

Attestato di Prestazione Energetica

Attraverso le interrogazioni rivolte al S.I.P.E.E. per l'alloggio sito nel comune di Torino, in via Revello n.4, identificato catastalmente al Foglio 1224, particella n.304, sub 18, non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo per far redigere da un professionista abilitato l'A.P.E. può variare dai 150 ai 200 euro.

h) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

L'amministrazione del fabbricato è affidata al sig. ----- con studio sito in Torino, corso Vittorio Emanuele II n.192/15. Come comunicato dall'amministratore nella e-mail del 16 marzo 2023, a tale data il debito dell'esecutata relativo all'esercizio delle spese di gestione 2021/2022 (a preventivo) ammontava a € 12.816,38; il debito relativo alle spese di riscaldamento 2022/2023 (a preventivo) ammontava a € 4.592,18; il debito a saldo relativo



alla spesa decennale (a consuntivo) per lavori straordinari con finanziamento al 110% ammontava a € 2.729,52. L'ammontare complessivo da pagare al Condominio è pari a € 20.138,08 **(All.to O)**.

Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.

i) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

Scelta dei criteri di stima¹

La determinazione del valore dell'alloggio da stimare, individuato col numero 517, sito al primo piano della scala n.2 del complesso residenziale con accesso dal civico 4 di via Revello, è stata ottenuta elaborando una stima sintetica per confronto (Vm_1) a cui è stata associata una stima analitica (Vm_2) secondo il criterio del valore di capitalizzazione per poter meglio identificare il giusto valore attuale di mercato del bene in esame.

Stima sintetica-comparativa (Vm_1)

Valutazione in base al valore di mercato per confronto

Tra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, si è ritenuto opportuno adottare, come quello più rispondente al caso in esame, il valore di mercato di beni analoghi, situati nella stessa zona e della stessa epoca di costruzione.

Come parametro tecnico è stata scelta la superficie commerciale, espressa in mq. Il valore di mercato è stato calcolato moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati commerciali complessivi dell'immobile.

La scrivente ha eseguito un'indagine di mercato, attingendo informazioni dai dati ricavati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate della provincia di Torino (O.M.I.) **(All.to. P)**, dall'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino (O.I.C.T.) **(All.to. P)**, dal Borsino Immobiliare della provincia di Torino, e dai dati rilevati dalle compravendite effettuate presso le più note Agenzie Immobiliari presenti sul mercato.

Le quotazioni immobiliari di riferimento per gli immobili (abitazioni di tipo economico/popolare) inclusi nella zona periferica di via Revello, zona C13, semicentrale

¹ Realfonso A. *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, NIS, Roma, 1994;
Forte F., De Rossi B. *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974;
Orefice M. *Estimo*, UTET, 1995.



San Paolo/Spina 1-Marmolada, microzona 31 per i dati OMI e per i dati O.I.C.T., quelle relative alle quotazioni del Borsino Immobiliare e quelle ricavate dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona, sono le seguenti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agazia del Territorio (O.M.I. Microzona 31): da 1.050,00 €/mq a 1.500,00 €/mq; valore medio: 1.275,00 €/mq.
- Osservatorio Immobiliare Città di Torino (O.I.C.T. Microzona 31): prezzo medio 1.707,00 €/mq.
- Borsino Immobiliare: valore medio 1.718,00 €/mq.
- Agenzie del settore immobiliare: valore medio 2.200,00 €/mq.

Partendo dai valori sopra indicati, è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 1.725,00 €/mq per un'abitazione civile con uno stato di conservazione normale.

In seguito sono state esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in oggetto che influenzano il più probabile valore di mercato e che concorrono alla determinazione dei coefficienti di riduzione o di incremento su cui si basa la valutazione.

Si è tenuto conto delle seguenti caratteristiche proprie dell'immobile: la consistenza complessiva (trilocale di tipo economico con servizi); la tipologia edilizia del fabbricato (tipologia in linea); la vetustà (anni '40); il piano (primo piano, 2° f.t., senza ascensore); il grado delle finiture (discrete); le condizioni di manutenzione (buone); le caratteristiche della dotazione di impianti (da revisionare e adeguare alle norme vigenti).

Sono state considerate le seguenti caratteristiche estrinseche: la localizzazione dell'immobile in una zona semicentrale vicina al centro della città e prossima all'area commerciale del mercato di corso Racconigi, in zona ben servita e con aree destinate a verde pubblico; la rete viaria, la rete dei collegamenti pubblici; la presenza di esercizi commerciali in zona, la presenza di banche, uffici, scuole, impianti sportivi.

L'analisi svolta ha permesso di determinare un coefficiente di riduzione unico pari a 0,90.

Pertanto, il calcolo relativo al primo procedimento di stima risulta il seguente:

Categoria di appartenenza del bene: ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE (cat. A/4).

Valore di mercato medio unitario al mq: 1.725,00 €/mq.

Superficie commerciale: mq 73.

Pertanto:

$Vm_1 = € (1.725,00 \times 73 \times 0,90) = € 113.300,00$ (con arrotondamento).



$Vm_1 = € 113.300,00$ è il più probabile valore di mercato dell'alloggio pignorato in base al procedimento sintetico-comparativo.

Stima analitica di riscontro (Vm_2)

Valutazione in base al criterio del valore di capitalizzazione

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti desumibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di un'equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità.

Dal reddito lordo annuo ordinario (RI) dell'immobile si determina il reddito netto (Rn), operando la detrazione di tutte le spese di gestione (S).

Si applica la seguente formula:

$$Vm_2 = \frac{Rn}{r}$$

in cui

RI = reddito lordo reale o presunto realizzabile dall'immobile;

S = spese annue medie;

Rn = reddito al netto delle spese annue medie;

r = tasso di capitalizzazione.

Tenuto conto dei valori medi di locazione secondo i dati O.M.I. (€ 6,25/mq), dei valori medi di locazione riportati dal Borsino Immobiliare (€ 5,03/mq) e del valore medio di affitto riferito dalle agenzie immobiliari di zona (€ 11,00/mq), è stato preso in considerazione in origine il valore medio che è risultato pari a 7,43 €/mq.

Il reddito mensile risulta pari a: € (7,43 x 73) = € 542,39 (reddito mensile con arrotondamento).

Il conseguente reddito lordo annuo risulta:

$$RI = € (542,39 \times 12) = € 6.508,68 \text{ (reddito lordo annuo arrotondato).}$$

Le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, aliquote per ammortamenti oneri fiscali) possono essere valutate intorno al 25% del reddito lordo:

$$S = (6.508,68 \times 0,25) = € 1.627,17.$$

Il reddito annuo netto da prendere come base per la capitalizzazione ammonta pertanto a:



$R_n = 6.508,68 - 1.627,17 = € 4.881,51$ (reddito netto annuale).

Il saggio di capitalizzazione (r), tenuto conto delle caratteristiche della zona, si può assumere pari al 4%, per cui il probabile valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V_{m_2} = \frac{R_n}{r} = € (4.881,51 / 0.04) = € 122.038,00 \text{ (con arrotondamento)}$$

$V_{m_2} = € 122.038,00$ è il più probabile valore di mercato dell'alloggio in base al procedimento analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE DEL BENE PIGNORATO

Individuati i due valori mediante i due procedimenti di stima, constatato che differiscono di una percentuale inferiore al 10%, si è determinato il più probabile valore di mercato dell'alloggio come media aritmetica tra i due valori trovati:

$$V_m = \frac{V_{m_1} + V_{m_2}}{2} = € \frac{(113.300,00 + 122.038,00)}{2} = € 117.700,00 \text{ (con arrotondamento)}$$

Pertanto è possibile concludere che il **valore di mercato attuale** del bene pignorato è pari a **euro 117.700,00** (diconsi euro centodiciassettemilasettecento/00).

j) Indichi se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 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.)

L'edificio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Pertanto, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L. 178/2020 (legge di bilancio).



PROSPETTO RIASSUNTIVO

- a) L'immobile pignorato di proprietà della sig.ra BBBBBBBBBBBBBB, nata il 13/05/1932 a Fiumalbo (MO), C.F. BBBBBBBBBBBBBB, è un trilocale con servizi, con superficie utile di mq 57 e S.I.L. di mq 70; è situato al primo piano (2° f.t.) della scala individuata col numero 2 del fabbricato con sviluppo planimetrico ad "L" alla destra del viale di accesso del civico n.4 di via Revello. L'edificio a cui appartiene il bene in esame si sviluppa su cinque piani fuori terra, più piano cantinato e piano sottotetto e prospetta su via Revello verso est, e sul cortile interno verso ovest. L'alloggio è individuato col n.517 ed è articolato in ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere, un servizio igienico, un terrazzo verandato prospettante sul cortile interno del fabbricato; confina procedendo in senso orario: a nord con alloggio di altra proprietà, individuato con l'interno n.505 con accesso dal blocco della scala n.1, a est con via Revello, a sud con vano scala n.2 e alloggio di altra proprietà, individuato con l'interno n.518 con accesso dal blocco della scala n.2, a ovest con cortile interno comune. L'immobile è dotato di cantina pertinenziale individuata col n.517, collocata al piano sotterraneo che ha superficie utile (S.U.) pari a mq 6,50 e superficie interna lorda (S.I.L.) di mq 8,00. La cantina confina procedendo in senso orario: a nord con cantina di altra proprietà con accesso dalla scala n.1, a est con cantina di altra proprietà con accesso dalla scala n.1, a sud con corridoio comune del piano sotterraneo e cantina n.516 con accesso dalla scala n.2, a ovest con sottosuolo del cortile interno. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Torino al Foglio 1224, particella n.304, sub.18, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3^a, consistenza vani 5, rendita euro 464,81, via Revello n.4, piano 1° e cantina di pertinenza al piano sotterraneo. Tale individuazione catastale deriva dalla precedente identificazione: Foglio 72, particella n.516, sub.18, a seguito di denuncia di variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n.17835.16/2006) del 16/10/2006, prot. n.TO0429349.
- b) Alla data della trascrizione del pignoramento (12/10/2020) il bene era di proprietà della sig.ra BBBBBBBBBBBBBB, nata il 13/05/1932 a Fiumalbo (MO), C.F. BBBBBBBBBBBBBB, proprietaria dell'intera quota. Si è ricostruita la cronistoria ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento individuando coloro che ne sono stati proprietari in tale periodo.
- Il primo atto di acquisto anteriore al ventennio riguardante l'immobile oggetto di pignoramento è l'atto di compravendita del 28/03/1995 a rogito Dott. -----, Notaio in Borgosesia (VC), repertorio n.-----, raccolta n.-----, trascritto il 05/04/1995



presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 1, Registro Generale n.-----, Registro Particolare n.-----.

- c)** Sul bene gravano le seguenti formalità da cancellare totalmente con il decreto di trasferimento:
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 03/03/2020, repertorio n.-----, iscritta in data 11/02/2021 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, Registro Generale ----, Registro Particolare ---, (capitale euro 7.346,85 – totale euro 15.000,00), sull'immobile in oggetto, a favore di AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA - TORINO con sede a Torino (TO) e C.F. AAAAAAAAAAAAAA, contro la sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB, nata il 13/05/1932 a Fiumalbo (MO), C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB.
 - Pignoramento immobiliare del giorno 05/10/2020, rep. n.11399, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 12/10/2020, Registro Generale n.33126, Registro Particolare n.23853, a favore di AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA – TORINO, con sede a Torino (TO) e C.F. AAAAAAAAAAAAAA, contro la sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB, nata il 13/05/1932 a Fiumalbo (MO), C.F. BBBBBBBBBBBBBBBB.
- d)** Si è indicata la titolarità del bene oggetto di stima; non sono emersi contratti di affitto o di comodato. L'alloggio al momento del sopralluogo risultava abitato da un amico di famiglia della sig.ra BBBBBBBBBBBBBBBB, il sig. CCCCCCCCC, pur non avendo costui alcun titolo.
- e)** Il bene pignorato è stato descritto facendo riferimento alle foto scattate e alla planimetria rilevata al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 11/03/2023.
- f)** È stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica, indicando le pratiche reperite presso il Dipartimento Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Torino, e la situazione urbanistica dell'immobile. Per il complesso residenziale con accesso da via Revello n.4 non è stata ritrovata l'abitabilità. Sono state evidenziate le difformità riscontrate dalla scrivente e sono state indicate le modalità e, orientativamente, il costo per sanarle.
- g)** Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.
- h)** Sono stati indicati gli oneri a carico dell'esecutata comunicati dall'amministratore del condominio in data 16/03/2023, relativi alle spese di gestione del condominio e alle



spese di gestione del riscaldamento. Il debito complessivo nei confronti del condominio a carico dell'esecutata era pari ad € 20.138,08. L'amministratore del condominio ha inoltre fornito copia del regolamento dello stabile. Non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari che interessano il bene pignorato.

- i) Il valore di mercato attuale del bene pignorato è stato stimato pari a **euro 117.700,00** (diconsi euro centodiciassettemilasettecento/00).
- j) Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1, commi 376, 377 e 378 L.178/2020 (legge di bilancio) perché il complesso edilizio in cui è collocato l'immobile oggetto di stima non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Conclusioni

Rassegno la presente relazione che si compone di n.31 pagine oltre allegati, e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Elenco Allegati:

- A. Verbale di sopralluogo.*
- B. Certificato di residenza dell'esecutata.*
- C. Veduta aerea.*
- D. Documentazione fotografica (file unico in pdf; le singole foto sono allegate anche in formato jpeg).*
- E. Documentazione catastale (visura storica catastale, estratto di mappa, planimetrie catastali).*
- F. Ispezioni ipotecarie.*
- G. Ultimo atto di compravendita Notaio Dott. CARUSO Claudio, repertorio n.1039/839.*
- H. Regolamento di condominio.*
- I. Comunicazione Agenzia delle Entrate per eventuali fitti.*
- L. Rilievo (TAV.1).*
- M1. M2. Pratiche edilizie.*
- N. C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica).*
- O. Oneri condominiali*
- P. Valori immobiliari O.M.I. e O.I.C.T.*

Torino, 15/05/2023

In fede
Arch. Laura Scarcia

