



**TRIBUNALE DI TORINO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**R.G.E. n.563/2024**

**Procedura promossa da:**

**BBBBBBBBBBBB**

**Debitore:**

**AAAAAAAAAAAA**

**GIUDICE**

**Dott.ssa Simona Gambacorta**

***CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA***

**Data: 10 dicembre 2024**

**CTU: geom. DARIO PICCATO**

studio in LUSERNA SAN GIOVANNI (TO) VIA T. FUHRMANN 98/5  
telefono: 3355296970 email:mombarone19@gmail.com PEC: [dario.piccato@geopec.it](mailto:dario.piccato@geopec.it)



**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:

Monocamera ubicata a TORINO in via Cavaglià n.8 al piano secondo (3° f.t.) in condominio privo di ascensore, costituita da una camera, bagno e balcone, nel progetto approvato, all'epoca della costruzione, la camera era indicata annessa alla portineria con il ripostiglio, ricavato nel sottoscala, trasformato in servizio igienico, senza autorizzazione, privo di idonea altezza.

Censito al Catasto Fabbricati al **fg.1129 n.184 sub.11** p.2 zc 2 cat. A/3 vani 1,5 superficie catastale mq.20 escluse aree scoperte mq.19 rendita catastale 201,42, ex fg.38 n.231 sub.13, variazione per allineamento mappe in atti dal 12/04/2006

Confini, elencati a partire da nord procedendo in senso orario: vano scala, vuoto su cortile, vano scale, corridoio condominiale.

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:

Il proprietario alla data del pignoramento risulta il sig. AAAAAAAA nato a xxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxx proprietario per 1/1 al quale pervenne per atto rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il 14/06/2007 rep. 53563/8847 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 20/06/2007 ai n.ri 32787/18990 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx proprietaria per 1/2 in regime di separazione dei



beni a cui pervenire per atto rogito notaio xxxxxxxx il 23/02/2004 rep. 52416/20247 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 27/02/2004 ai n.ri 9816/6324, da xxxxxxxxxxxx nato a Vittorio Veneto il xxxxxxxx proprietario per 1/2 e xxxxxxxxxxxx nata a Torino il xxxxxxxx proprietaria per 1/2 di immobile in Torino al Catasto Fabbricati fg.38 n.231 sub.13.

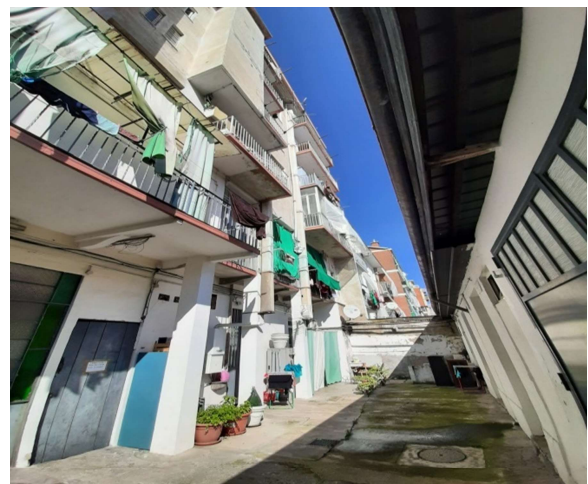
3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato.jpeg:

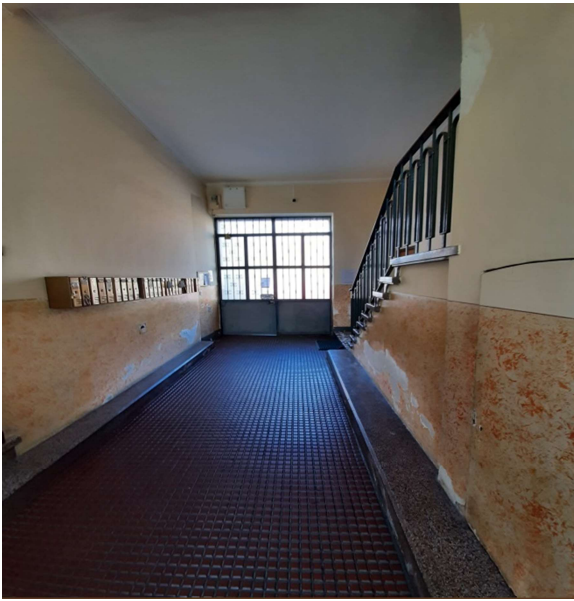
Monocamera posta al piano secondo (terzo f.t.), di edificio condominiale, composta da un vano, balcone e servizio igienico, realizzata nel 1966. L'edificio condominiale è stato edificato nel 1921, sopraelevato nel 1925 e nel 1966 con realizzazione dei piani secondo, terzo, quarto e quinto. La monocamera è stata ristrutturata da c.a 35 anni, con sostituzione delle finiture interne, i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, bagno con doccia, sanitari in ceramica, porta del bagno a soffietto in plastica, portoncino di ingresso rivestito con laminato. Serramenti esterni in legno con avvolgibili, risalenti al 1966, radiatore in ghisa a colonna privo del rilevatore conta calorie in quanto il riscaldamento centralizzato condominiale non è più funzionante, pertanto la monocamera è priva di impianto di riscaldamento. Le finiture sono economiche, stato di conservazione scarso, manutenzione assente. Nel tramezzo tra bagno e camera sono evidenti segni di perdite degli impianti con danneggiamento dell'intonaco. L'immobile nello stato attuale non è abitabile e deve essere ristrutturato.

Prospetto su via Cavaglià



Vista da cortile interno condominiale





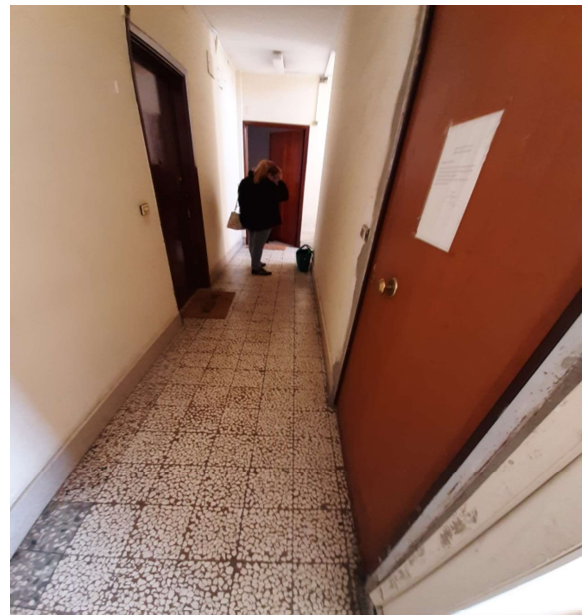
Androne



Vano scale

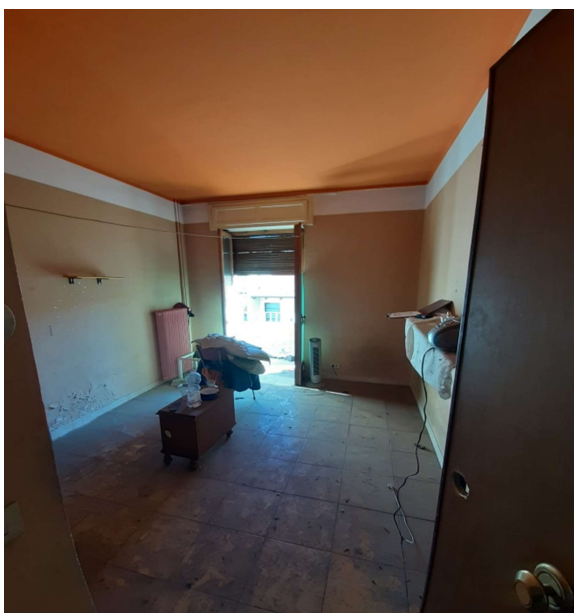


Segni di precedenti infiltrazioni  
nel soffitto del vano scale

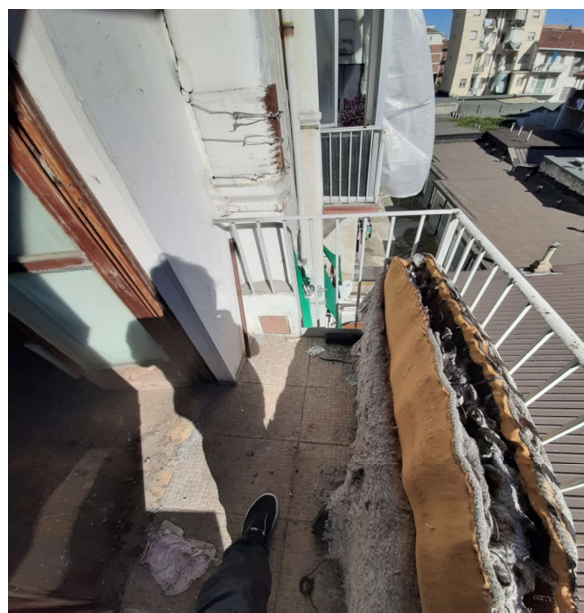


Porta di ingresso

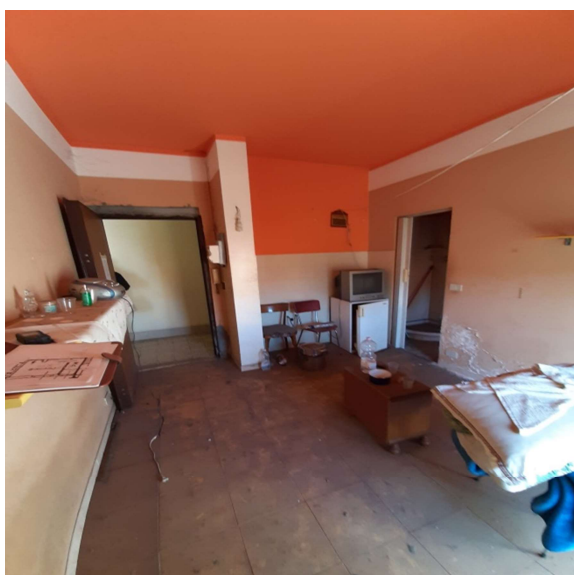




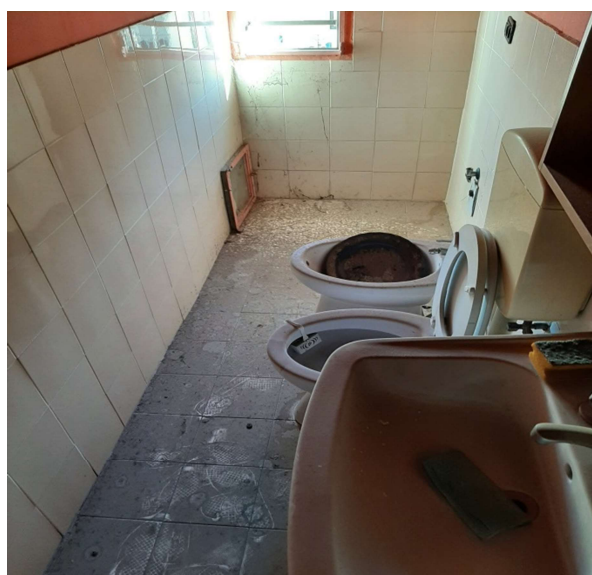
Camera



Balcone



Camera vista opposta

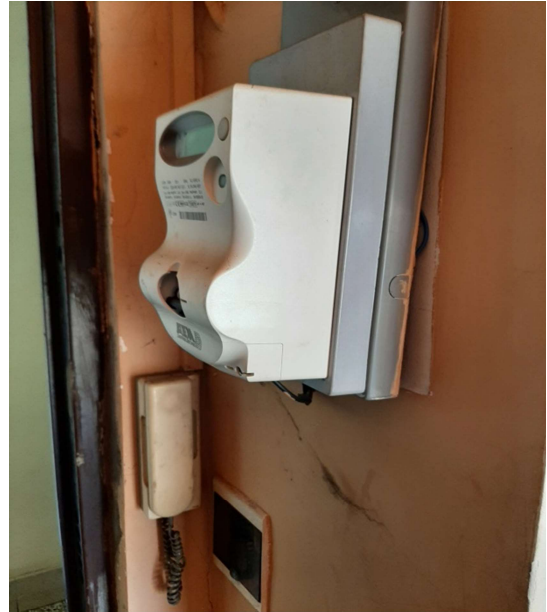


Bagno vista verso finestrella

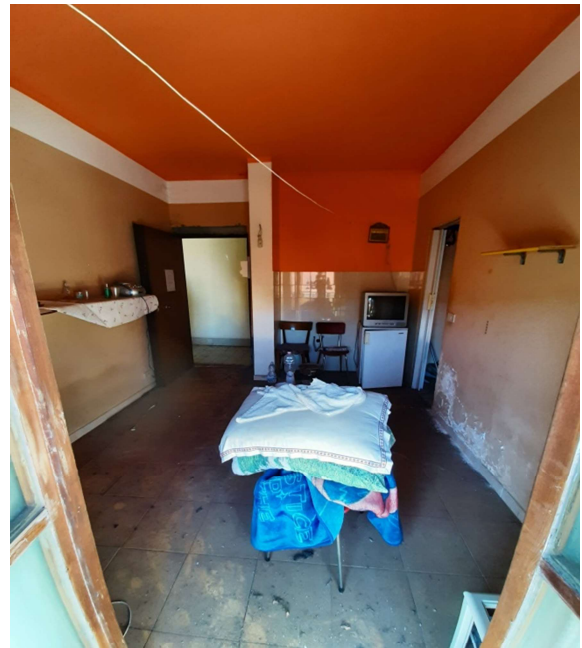




Bagno



Contatore –salvavita



Infiltrazioni tra bagno e camera

4. indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi 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'accesso è stato forzoso in quanto non è stata reperita la chiave di accesso dal precedente custode giudiziario IVG che aveva effettuato a sua volta l'accesso forzoso il 12 settembre 2013, sostituendo la serratura. Dal sopralluogo è emerso che i locali sono liberi e non risultano utilizzati da prima dell'accesso forzoso del 12 settembre 2013.

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

-Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxx del 14/06/2007 rep. 53563/8847 trascritto il 20/06/2007 ai nr.i 32788/8334 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx su immobile in Torino Catasto Fabbricati fg.1129 n.184 sub.11. Capitale €.78.200,00 ipoteca €.156.400,00 durata anni 30.

-Pignoramento trascritto il 13/09/2012 ai n.ri 28917/21997 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx su immobile in Torino Catasto Fabbricati fg.1129 n.184 sub.11, verbale di pignoramento immobili n.19624 del 18/07/2012 per la quota di proprietà di 1/1.

-Pignoramento trascritto il 22/07/2024 ai n.ri 30935/24192 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx su immobile in Torino Catasto Fabbricati fg.1129 n.184 sub.11 per la quota di proprietà di 1/1.

Tributi, a carico dell'aggiudicatario, derivanti dalle cancellazione delle formalità, da cancellare totalmente, gravanti sul solo immobile oggetto di esecuzione:

-Cancellazione di n.2 pignoramenti €. 294,00 x 2= €.588,00

-Cancellazione ipoteca volontaria €. 35,00



Totale tributi per cancellazione formalità €.623,00

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

Millesimi condominiali di proprietà 14, spese ripetibili 12,50. Spese condominiali annuali, da bilancio preventivo, €.445,82, totale insoluto dovuto €.5.205,74. Arretrato ultimi due anni €.1000 c.a.

Le spese condominiali comprendono il consumo fittizio di 100 mc. di acqua potabile, in quanto non sono stati installati i contatori in ogni appartamento, nel verbale dell'assemblea di condominio del 17/10/2024 è stato ribadito che devono essere installati i singoli contatori entro il 31/12/2024 altrimenti verranno stabiliti ulteriori addebiti penalizzanti, inoltre è stata stanziata una somma fittizia di euro 1.500,00 per la sostituzione delle cassette della posta.

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso:

Permesso di costruire n.264 del 25/05/1921 permesso di costruire di casa di abitazione.

Permesso di costruire n.919 del 21/08/1925 per sopraelevazione casa.

Permesso di costruire n.228 del 17/04/1937 casetta a due piani f.t.

Licenza n.2891 del 25/11/1966 per sopraelevazione di 4 piani.

Variante n.329/57 licenza n.710 del 12/04/1967.

Autorizzazione abitabilità-agibilità n.713 del 07/07/1967.

Vincolo Edilizio del 21/11/1968.

Abitabilità n.713 del 07/07/1967

Autorizzazione centrale termica condominio n.863 del 28/03/1989

DIA del 06/11/1997 prot. 1997-9-16241 richiedente condominio

Non è stata riscontrata la conformità ai progetti depositati ed approvati.

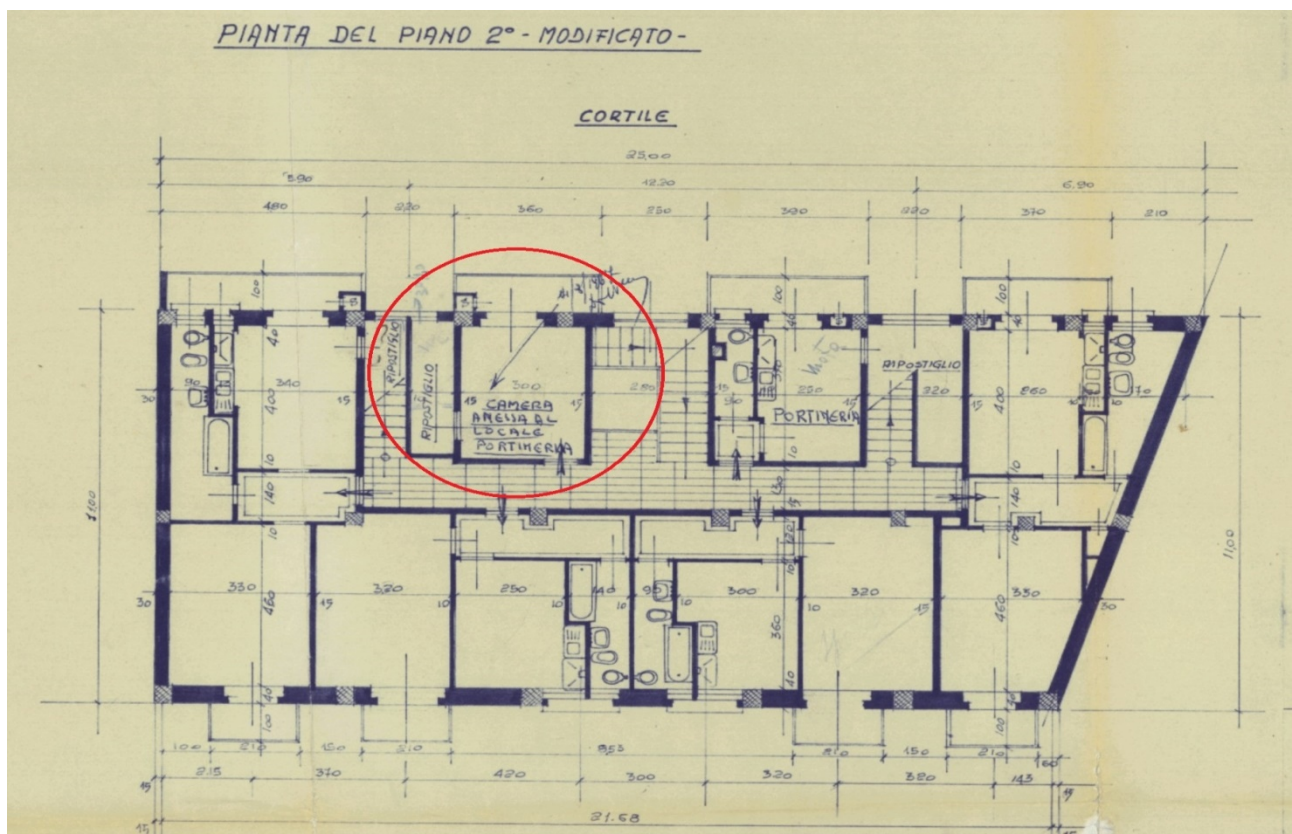




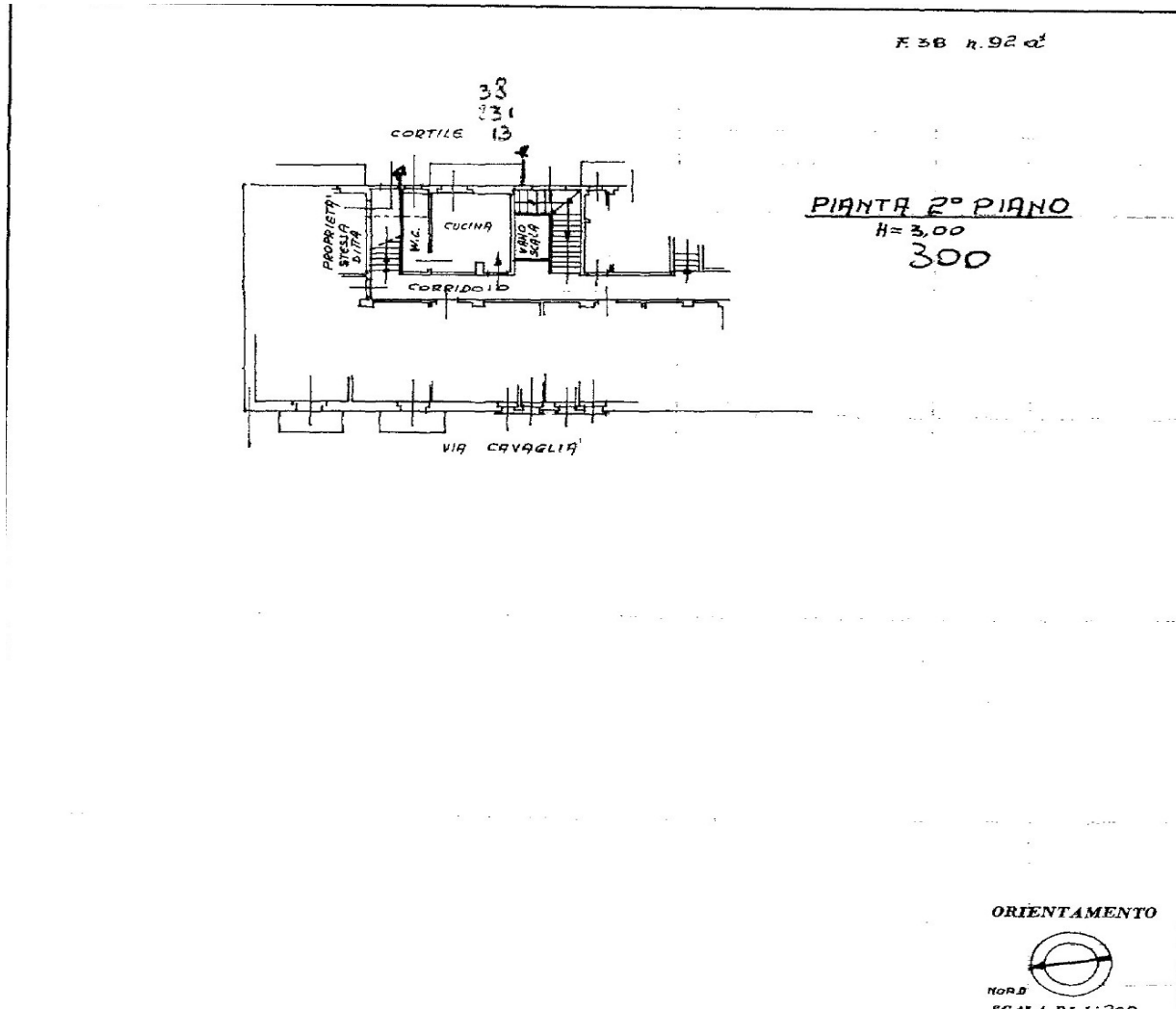
Rispetto al progetto approvato risultano difformità, in merito alla distribuzione interna delle parti comuni condominiali ed in particolare nell'immobile oggetto di esecuzione.

L'unità immobiliare, oggetto di esecuzione, non è conforme al progetto depositato ed approvato: nel progetto approvato al posto del bagno è indicato un locale ripostiglio, le dimensioni della camera a progetto sono di mq.11,10, nello stato di fatto la superficie è di mq.11,95, in quanto è stata accorpata una porzione di corridoio condominiale contestualmente alla realizzazione delle tramezzature. La planimetria catastale, presentata a fine lavori il 04/01/1967 risulta conforme allo stato di fatto in quanto è già stato indicato anche il bagno realizzato nel ripostiglio-sottoscala. Il bagno, abusivo, realizzato nel locale ripostiglio del sottoscala ha un'altezza minima di 74 cm. e massima di 218 cm., inferiore all'altezza minima prevista dalle disposizioni di legge vigenti, pertanto il bagno deve essere considerato locale ripostiglio come da progetto iniziale approvato. Non risulta realizzata nel balcone la colonna di scarico rifiuti indicata nel progetto approvato.

## PROGETTO APPROVATO



## ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI



Considerando le innumerevoli difformità edilizie ed urbanistiche, ed in particolare il bagno non a norma, l'indicazione nel progetto approvato che la camera era pertinente ad un altro appartamento destinato a portineria, non è possibile stabilire la regolarità edilizia con l'attuale destinazione abitativa, l'immobile periziato è da considerare di fatto utilizzabile come locale deposito al pari di una soffitta o di una cantina, dovrebbero essere smontati i sanitari del bagno per ripristinare la destinazione di progetto a ripostiglio.



8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica

La difformità della monocamera, dovuta alle irregolarità del bagno non sono sanabili.

Per sanare le difformità, riguardanti le parti condominiali, deve essere presentata una SCIA, a nome dell'amministratore, con il pagamento della sanzione, per variante al progetto approvato, oltre a oneri professionali. La quota gravante sull'immobile oggetto di esecuzione è stimata in €.1000,00.

L'abitabilità ed agibilità del condominio, in seguito alla sopraelevazione è stata rilasciata il 07/07/1967 n.713. Nelle note del progetto approvato era stato evidenziato che l'u.i. oggetto di esecuzione era priva di servizio igienico, in quanto tale locale era indicato ripostiglio, di conseguenza si deduce che la monocamera non fosse autonomamente utilizzabile e quindi neppure abitabile.

Attestato di prestazione energetica assente.

Considerando che il bagno, ricavato nel sottoscala, non ha le altezze minime previste dalla legislazione vigente per essere abitabile, che l'antibagno è assente e che nello stato di fatto non è possibile conseguire l'agibilità con destinazione abitativa, si ritiene che l'immobile non possa essere definito agibile al fine abitativo e come tale sarà stimato.

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.):

Immobile non risulta vincolato alle leggi richiamate al punto precedente.



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

La valutazione considera i valori medi presenti in zona, in ordine a tipologia, vetustà, stato di conservazione, finiture, accessibilità.

Il valore determinato, in perizia, considera i correttivi per vetustà, stato manutentivo e di conservazione, esposizione, localizzazione, oltre a fattori estimativi intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

La valutazione segue un criterio comparativo utilizzando valori reali medi di mercato rilevati in zona.

Gli immobili di riferimento, al fine della comparazione dei valori, sono stati reperiti nella zona in esame ed equiparati al bene, da valutare, utilizzando gli opportuni correttivi. L'immobile valutato è localizzato nel quartiere barriera di Milano, zona popolare economica, periferica, caratterizzata in prevalenza da edifici condominiali vetusti realizzati nei primi decenni del secolo scorso, in modesto stato di manutenzione e conservazione.

Servizi ed infrastrutture sono soddisfacenti.

Il centro città dista 3 km.

La valutazione considera le limitazioni derivanti dalla mancanza di bagno autorizzato e autorizzabile.

## COMPARATIVI

-V. Cavaglià n.8 piano terreno mq.40, bilocale, ristrutturato da ca. 30 anni, condizioni di manutenzione e conservazione buone, affittato, richiesta euro 25.000 pari ad €.625/mq.

-V. Cavaglià 8 piano 5° senza ascensore, trilocale mq.75, bagno rifatto, finiture del 1966, libero richiesta euro 43.000 pari ad €. 573/mq.

Dall'analisti di mercato emerge che nel condominio in esame le richieste, relative all'abitativo, sono di €.625 per il piano terreno e di €.573 al piano quinto. Nel caso in esame, considerando la destinazione effettiva a magazzino, il valore applicabile è di €.450,00/mq.

Superficie commerciale mq. 18

Superficie balcone mq.4,00 x ½= mq. 2



Totale superficie commerciale mq.20,00

Valore commerciale

Mq.20 x €.450,00/mq.=€. 9.000,00

A dedurre:

-Spese per cancellazione formalità €.623,00

-Spese per regolarizzazioni condominiali urbanistiche ed edilizie €.1.000,00

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria, smontaggio dei sanitari:

€. 1.350,00

-Arrotondamento €.27,00

## **Valore di vendita giudiziaria**

€. 6.000,00 (seimila/00)

Torino lì 10/12/2024

Il CTU Dario Piccato

