

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Paola DEMARIA

Esecuzione Immobiliare RGE 118 del 2025

PROCEDENTE: \*\*\*\*\*

DEBITORE: \*\*\*\*\*

Comune di Torino, via dei Frassini civico 3

porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 95mq circa e, precisamente:

- = piano primo: alloggio composto di quattro camere, tinello con cucinino e servizi, quale meglio risulta raffigurato nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria, estratta da quella depositata al Catasto Fabbricati salvo se altre; coerente con soprassuolo dell'area comune, altro alloggio del piano, pianerottolo e scala comuni, muro perimetrale a due lati salvo se altre;
  
- = piano cantine: un locale ad uso cantina, quale meglio risulta raffigurato nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria, estratta da quella depositata al Catasto Fabbricati salvo se altre; coerente con corridoio comune, altra cantina, muro perimetrale, altra cantina salvo se altre;

---

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al:

- ⊆ Foglio 1024, Particella 52, subalterno 23, via dei Frassini n. 3 - piano S1-1, cat. A/3, zona censuaria 3, classe 2, consistenza 6,5

<p>vani, Superficie Catastale Totale 98mq, superficie Catastale escluse le aree scoperte 97mq, r.c. 352,48 euro, intestata a ***** per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 11, Part. 93, Sub. 23 con provvedimento di variazione modifica identificativo del 16.05.2006 pratica n. TO0210543 in atti dal 16.05.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 107067.23/2006);</p> <p>Non vi è conformità catastale in punto planimetrico laddove lo stato di fatto non coincide con quanto graficamente rappresentato presso l'Agenzia del Territorio.</p>
<p style="text-align: center;"><b>STATO DI OCCUPAZIONE</b></p> <p>Alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore quale abitazione secondaria laddove è subentrato, nei giorni precedenti al sopralluogo, il possesso in forza di procedimento giudiziario di rilascio immobile.</p>
<p style="text-align: center;"><b>FORMALITÀ DA ANNOTARE</b></p> <p>≡ <u>Verbale di pignoramento trascritto in data 06.03.2025 ai numeri 8862/6712</u> a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);</p> <p>≡ <u>Iscrizione di ipoteca volontaria iscritto in data 04.10.2016 ai numeri 37121/5862</u> a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);</p>
<p style="text-align: center;"><b>VALORE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>euro 118.000,00</b></p>

Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto per la stima dei beni pignorati dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Paola DEMARIA ricevendo il mandato peritale in atti.

---

## Sommario

Quesito 1 - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini ...	4
Quesito 2 - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567 .....	5
Quesito 3 - Descrizione del bene .....	6
Quesito 5 - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi.....	7
Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri .....	7
Regolamento di condominio.....	8
Gravami da censo, livello o uso civico .....	8
Quesito 6 - Spese condominiali, procedimenti giudiziari.....	8
Quesito 7- Regolarità edilizia - estremi concessioni.....	8
Quesito 8 - Regolarità edilizia - regolarità edilizia, indicazione APE.....	8
Quesito 9 - Stima del valore di mercato.....	9
Quesito 10 - presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio) .....	10

Lo scrivente perito, dopo il giuramento di rito, ha provveduto ad effettuare i necessari accertamenti presso i pubblici uffici nonché ad accedere all'immobile pignorato per i rilievi di rito.

---

E, pertanto, con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) visura catastale;
- 2) visura conservatoria dei registri;
- 3) visura planimetrica;
- 4) visura censi civici;
- 5) visura Sipee;
- 6) atto di compravendita;
- 7) stralcio visura urbanistica (file entro 30MB);
- 8) perizia priva di norme;
- 9) ricerca presso Agenzia Entrate;
- 10) file zip contenente le immagini jpeg;

lo scrivente è in grado di redigere l'elaborato peritale di cui infra.

#### **Quesito 1 - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini**

##### Comune di Torino, via dei Frassini civico 3

porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 95mq circa e, precisamente:

- ≡ piano primo: alloggio composto di quattro camere, tinello con cucinino e servizi, quale meglio risulta raffigurato nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria, estratta da quella depositata al Catasto Fabbricati salvo se altre; coerente con soprassuolo dell'area comune, altro alloggio del piano, pianerottolo e scala comuni, muro perimetrale a due lati salvo se altre;
- ≡ piano cantine: un locale ad uso cantina, quale meglio risulta raffigurato nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria, estratta da quella depositata al Catasto Fabbricati salvo se altre; coerente con corridoio comune, altra cantina, muro perimetrale, altra cantina salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al:

- ⊆ Foglio **1024**, Particella **52**, subalterno **23**, via dei Frassini n. 3 - piano S1-1, cat. A/3, zona censuaria 3, classe 2, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale 98mq, superficie Catastale escluse le aree scoperte 97mq, r.c. 352,48 euro, intestata a \*\*\*\*\* per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 11, Part. 93, Sub. 23 con provvedimento di variazione modifica identificativo del 16.05.2006 pratica n. TO0210543 in atti dal 16.05.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 107067.23/2006);

Non vi è conformità catastale in punto planimetrico laddove lo stato di fatto non coincide con quanto graficamente rappresentato presso l'Agenzia del Territorio.

---

**Quesito 2 - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567**

Alla data della trascrizione del pignoramento (06.03.2025) l'immobile risultava, per l'intero della piena proprietà, in capo al signor \*\*\*\*\* in forza di atto di compravendita a rogito notaio Roberto MARTINO del 23 settembre 2016 rep. 33066, racc. 21269 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 04.10.2016 ai nn. 37120/26398;

---

\* allo stesso pervenne dalla signora \*\*\*\*\* in forza di atto di compravendita a rogito notaio Oscar SEBASTIANELLI del 14 dicembre 1990 rep. 85177, racc. 5993 debitamente registrato in data 27 dicembre 1990 al nr 32392 e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 28.12.1990 ai nn. 39374/24343;

☐ Il titolo anteriore al ventennio: atto di compravendita a rogito notaio Oscar SEBASTIANELLI del 14 dicembre 1990 rep. 85177, racc. 5993 debitamente registrato in data 27 dicembre 1990 al nr 32392 e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 28.12.1990 ai nn. 39374/24343;

### **Quesito 3 - Descrizione del bene**

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità immobiliare è elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano sottotetto e cantina.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone in metallo dotato di impianto citofonico. L'unità immobiliare staggita presenta l'ingresso dal vano scala.

Il compendio non è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo con pareti dotate di fascia di terra in legno.

La facciata è in mattoni a vista; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo; l'impianto sanitario con boiler a gas è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia. Stato manutentivo corrente con la precisazione che l'occupante ha vandalizzato l'impianto elettrico a soffitto ed asportato la cassaforte a muro.

### **Quesito 4 - Stato di occupazione, generalità occupanti**

Alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore quale abitazione secondaria laddove è subentrato, nei giorni precedenti al sopralluogo, il possesso in forza di procedimento giudiziario di rilascio immobile.

#### **Quesito 5 - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi**

Alla data della verifica dei repertori in data 04.08.2025 presso la Competente Agenzia delle Entrate risultano le seguenti pregiudizievoli:

- ≡ Verbale di pignoramento trascritto in data 06.03.2025 ai numeri 8862/6712 a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);
- ≡ Iscrizione di ipoteca volontaria iscritto in data 04.10.2016 ai numeri 37121/5862 a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

Costi di cancellazione: euro 294,00 per la nota di trascrizione, euro 35,00 per la nota di iscrizione con incumbenti a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario.

#### **Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri**

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle visure effettuate non si evincono titoli opponibili al futuro aggiudicatario salvo quanto previsto dall'atto compravendita, dal regolamento di condominio nonché dalla prassi e dalla consuetudine. In particolare si richiamano i patti e clausole espressamente richiamati e contenuti nell'atto a rogito notaio Oscar SEBASTIANELLI del 14 dicembre 1990 rep. 85177, racc. 5993 sopra indentificato.

### **Regolamento di condominio**

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che la porzione di stabile staggita è regolata da specifico regolamento di condominio di cui, nonostante le ricerche, non è stato possibile desumere le generalità. Sul punto l'amministratore di condominio non ha dato mai seguito alle richieste dello scrivente.

In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticati nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile.

### **Gravami da censo, livello o uso civico**

Dalla lettura dell'atto di provenienza, dalle ricerche effettuate presso i Pubblici uffici non è emersa alcuna limitazione alla vendita.

### **Quesito 6 - Spese condominiali, procedimenti giudiziari**

Lo scrivente sul punto riferisce che l'amministratore di condominio espressamente interpellato dal sottoscritto non ha fornito, nonostante i solleciti scritti e telefonici, copia del regolamento di condominio e dei resoconti condominiali.

Non vi sono, in pubblicità immobiliare, procedimenti giudiziari.

### **Quesito 7- Regolarità edilizia - estremi concessioni**

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino l'unità immobiliare staggita risulta sottoposta al seguente provvedimento:

- Concessione edilizia prot. nr. 1953 1 11229 del 31.12.1953 per nuova costruzione inserita in un piano di urbanizzazione;

Inoltre si precisa che non è stata richiesta l'autorizzazione all'abitabilità;

### **Quesito 8 - Regolarità edilizia - regolarità edilizia, indicazione APE**

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto risulta non conforme alla concessione precisando che:

- La concessione originaria non rispetta lo stato di fatto dell'intero stabile;
- La planimetria catastale, depositata nel 1955, rispecchia l'impianto originario dell'alloggio rivisto mediante specifiche modifiche quali la modifica della consistenza del locale bagno, cucina e ripostiglio in favore di un salone contenente la cucina ed il bagno di maggiori dimensioni;
- Formazione di veranda sul balcone senza autorizzazione;

L'immobile è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) nr 2016-208347-0264 del 13.06.2016 posto in classe F.

### **Quesito 9 – Stima del valore di mercato**

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:

$$\begin{aligned} &\equiv \text{Superficie alloggio } 95\text{mq;} \\ &\equiv 95,00\text{mq} \times 1.400,00\text{€/mq} = 133.000,00 \times 0,95^1 \times 0,98^2 \times 0,95^3 = \text{euro} \\ &\quad 117.631,85 \text{ arrotondato a } \mathbf{118.000,00} \end{aligned}$$

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

---

<sup>1</sup> *Coefficiente per vizi occulti;*

<sup>2</sup> *Coefficiente di piano;*

<sup>3</sup> *Coefficiente di stato/età;*

**Quesito 10 - presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378  
legge 178/2020 (legge di bilancio)**

Nel caso in esame lo scrivente rileva che la tipologia di immobile rientra nei requisiti di cui il quesito laddove l'intestatario della pratica era INA CASA (periodo di attività 1949-1963), tuttavia il titolo di provenienza non cita alcun elemento utile in tale ottica.

Torino, 06 agosto 2025

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*



































































