



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa Silvia SEMINI

*Udienza ex Art. 569 C.P.C. in data 21 gennaio ore 12,00*

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

*nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 639/2025*

**PROMOSSA DA**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX rappresentata da XXXX XX XXXXXXXXXXXXXXXX

**(Creditore Procedente)**

*Rappresentato e difeso dall'Avvocato XXXXXXXXXXXXXXXX del Foro di Torino*

**CONTRO**

XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX **(Debitore Esecutato)**



**TABELLA RIEPILOGATIVA**

<i>UBICAZIONE IMMOBILI</i> <b>LOTTO 1</b>	TORINO (TO) Località Villaretto via Giorgio Ferrini 43 interno A
<i>TIPOLOGIA U.I.</i> <b>LOTTO 1</b>	Alloggio con accessori e terreno esclusivo e autorimessa
<i>CONSISTENZA U.I.</i> <b>LOTTO 1</b>	6 vani oltre a autorimessa e terreno esclusivo
<i>DATI CATASTALI</i> <b>LOTTO 1</b>	Catasto Fabbricati Foglio xxx particella xx subalterno xx Catasto Fabbricati Foglio xxx particella xx subalterno 40 catasto terreni foglio xxx numero xx (l'intero compendio immobiliare)
<i>PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'</i>	XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX (KR) l'XXXXXXXXXXXX, codice fiscale (c.f. XXXXXX) per la quota della piena proprietà
<i>FORMALITA' ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI</i>	<u>ISCRIZIONI</u> <b>43359/7406</b> del 25/11/2011 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (KR) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX <u>TRASCRIZIONI</u> <b>40608/30490</b> del 23/09/2025 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore di XXXXXXXX
<i>DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI</i>	Lotto 1: <b>regolamento di condominio</b> rogito notaio XXXXXXXX 21/12/2010 rep. 1835/1338 registrato a Ufficio delle Entrate di Rivoli 04/01/2011 numero 12 trascritto 05/01/2011 numeri 121246/37172 <b>convenzione edilizia</b> rogito notaio XXXXXXXXXXXX di Torino 04/11/1997 rep. 109626/30376 trascritta 25/11/1997 numeri 28403/18564 <b>modifica alla convenzione predetta</b> rogito notaio XXXXXXXXXXXX 21/07/1998 rep. 111022/31097 trascritta 30/07/1998 numeri 21621/14130 <b>modifica alla convenzione predetta</b> rogito notaio XXXXXXXX 18/04/2000 rep. 114459/32879 trascritta 30/07/1998 numeri 15962/9497 <b>convenzione di attuazione</b> di programma integrato ex legge regionale 18/96 rogito notaio XXXXXXXXXXXX 15/12/2003 rep. 119672/36089 trascritta 30/12/2003 numeri 64678/42422 <b>convenzione di attuazione</b> di programma integrato ambito Villaretto ex Legge regionale 18/96 rogito notaio XXXXXXXXXXXX 21/03/2005 rep. 121246/37172 trascritta 30/03/2005 numeri 12931/7885;
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i> <b>Lotto 1</b>	Occupato dal conduttore con contratto <b>opponibile</b> alla procedura



	<b>(Occupato)</b>
<i>IRREGOLARITA' EDILIZIE</i> <i>Lotto 1</i>	<b>Si</b> vedasi pagina 18
<i>IRREGOLARITÀ CATASTALI</i> <i>Lotto 1</i>	<b>Si</b> vedasi pagina 8
<i>VALORE DI MERCATO</i> <i>Lotto 1</i>	€ 195.728,00 (euro centonovantacinquemilasettecentoventotto/00)
<i>RIEPILOGO COSTI</i> <i>Lotto 1</i>	€ 47.991,85 (Euro quarantasettemilanovecentonovantuno/85))



## SOMMARIO

FRONTALINO	pag. 1
SCHEDA RIEPILOGATIVA	pag. 2
SOMMARIO	pag. 4
QUESITO	pag. 5
INTRODUZIONE	pag. 6
1) TRATTAZIONE QUESITO 1	
1.1 Identificazione beni pignorati	pag. 6
1.2 Dati catastali	pag. 7
2) TRATTAZIONE QUESITO 2	
2.1 Titolarità alla data del pignoramento	pag. 10
2.2 Ricostruzione passaggi di proprietà	pag. 12
2.3 Titolo anteriore al ventennio	pag. 12
3) TRATTAZIONE QUESITO 3	
3.1 Descrizione stabile	pag. 10
3.2 Descrizione u.i. pignorate	pag. 11
4) TRATTAZIONE QUESITO 4	
Stato di occupazione	pag. 14
5) TRATTAZIONE QUESITO 5	
5.1 Formalità pregiudizievoli	pag. 14
5.2 Diritti reali, vincoli e oneri	pag. 16
5.3 Censo, livello e uso civico	pag. 17
6) TRATTAZIONE QUESITO 6	
6.1 Spese condominiali	pag. 17
6.2 Procedimenti giudiziari	pag. 18
7) TRATTAZIONE QUESITO 7	
7.1 Pratiche edilizie	pag. 18
8) TRATTAZIONE QUESITO 8	
8.1 Verifica regolarità edilizia/urbanistica	pag. 18
8.2 Attestato Prestazione Energetica	pag. 19
8.3 Conformità impiantistica	pag. 20
9) TRATTAZIONE QUESITO 9	
Determinazione Valore di Mercato	pag. 20
10) TRATTAZIONE QUESITO 10	
Verifica sussistenza presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020	pag. 23
ELENCO ALLEGATI	pag. 25



## QUESITI

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

- 1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- 2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
- 3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. accerti 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;*
- 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 co oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- 6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- 7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
- 8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- 10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 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.).*



Il sottoscritto geometra Donato BOETTO, con studio in PINEROLO (TO) Via Chiappero 32 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino con il n° 6.097 ed all'Albo Unico Nazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 35593, veniva nominato quale esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura di cui in epigrafe con Ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. ssa Silvia SEMINI in data 20/10/2025.

Il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti il giorno 21 Gennaio 2026 alle ore 12,00.

In data 21 Ottobre 2025 lo scrivente prestava giuramento telematico per il proseguimento dell'incarico.

Successivamente eseguiva le opportune ispezioni preliminari presso i Pubblici Uffici ed acquisiva la documentazione necessaria per rispondere al quesito posto.

Nel contempo prendeva contatti con il custode nominato per definire la data di accesso e sopralluogo.

In data 17 Novembre 2025 come concordato con il custode nominato lo scrivente si recava presso la u.i. pignorata per eseguire i sopralluoghi e rilievi di rito insieme con il dipendente di studio Arch. xxxxxxxxxxxxxxxx e il custode nominato nella persona dell'Istituto vendite giudiziarie di Torino (IVG) nella persona del signor xxxxxxxxxxxx.

Era presente il conduttore signora xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxx cf. xxxxxx xxxx xxx xxxxxx con regolare contratto di locazione il quale permetteva l'accesso alle u.i. e venivano eseguiti i rilievi di rito e la documentazione fotografica.



TRATTAZIONE QUESITO 1)

***Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;***

### **1.1 IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI**

#### **LOTTO 1**

Ubicazione: Comune di TORINO Via Giorgio Ferrini numero 43 interno A.

Tipologia: Alloggio al Piano 1^ sotterraneo e terreno (S1 -T).

Consistenza: **Alloggio** al piano terreno con accesso pedonale da civico numero 43 interno 8 Scala A composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, servizio e porzioni di giardino antistante e retrostante i locali stessi individuato con il numero **2** nella piana del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra ; al piano interrato un locale di **sgombero** con disimpegno collegato al piano



soprastante tramite scala a chiocciola individuato con la sigla **i2** nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condomini di cui infra;

Coerenze per l'alloggio: vani scala e ascensore, appartamento e giardino I, strada comunale del Villaretto ora via Giorgio Ferrini, unità immobiliare 3, passaggio comune;

Coerenze piano interrato sgombero: vano scala e ascensore, terrapieno, altra uiv, area di manovra.

Pertinenza: **autorimessa al** piano Interrato (1<sup>^</sup> s.t.) formante unico corpo con il locale di sgombero predetto distinta con il numero 2 nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio di cui infra.

Ubicazione. Comune di Comune di TORINO Via Giorgio Ferrini numero 45

Coerenze: area di manovra, vani scala e ascensore, cantine numeri c10 - c11 - c18bis, terrapieno, locali di sgombero t3 e autorimessa 3.

### **1.2 DATI CATASTALI**

#### **LOTTO 1** Comune di TORINO

Al Catasto Terreni al Fg. 1005 Particella 234 si trova l'intera pianta della totalità del complesso immobiliare e dell'area pertinenziale ove è ubicata la U.I. pignorata (*Allegato n° 3b – estratto di mappa*), che risulta iscritta presso il Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza (vani) / (mq)</i>	<i>Superficie catastale (mq.)</i>	<i>Rendita €</i>
<b>xxx</b>	<b>xxx</b>	<b>xx</b>	<b>x</b>	<b>A/2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>118</b>	<b>805,67</b>
<i>Strada del Villaretto n. 204 scala A interno 8 Piano S1 - T</i>								
<b>xxx</b>	<b>xxx</b>	<b>xx</b>	<b>x</b>	<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>145,02</b>
<i>Strada del Villaretto n. 204 interno 6/A Piano S1</i>								

(*Allegato n° 2 – visura storica per immobile*),

NOTE: devono intendersi **comprese** anche le quote di comproprietà sui mappali foglio **xxxx** particella **xxxxx** subalterni:

**1** (uno) piani S1-T;

**2** (due) piano t;

**7** (sette) piani S1 – T;

**71** (settantuno) piano S1

comune a tutti i subalterni;

**3** (tre) piani S1- T -1 - 2 (vano scala, comune ai subalterni 8, 9 ,25 ,26 ,33 ,34) (allegato 3a\_elaborato planimetrico).





## 1. TRATTAZIONE QUESITO 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;***

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come da relazione notarile notaio xxxxxxxxxxxx di Torino del 25 settembre 2025 allegata agli atti e ispezioni ipotecaria aggiornata al 18/12/2025, si è accertato quanto segue:

### **2.1 TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento (23/09/2025) il proprietario dei beni è il signor:

- **xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx nato** a xxxxxxxxxxxx (KR) il xxxxxxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx) per la quota della **piena proprietà**.

in dipendenza di:

Per la **quota di 1/1** in dipendenza di: atto di acquisto a rogito notaio x Giuseppe MOLINO di Torino in data 18/11/2011 registrato a Rivoli (TO) il 24/11/2011 al numero 7036 trascritto a Agenzia Entrate servizio di pubblicità immobiliare di Torino 1 ai numeri 43558/29997 in data 25/11/2011.

### **2.2 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Dai documenti suddetti, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

- a) sino **18/11/2011** le u.i. pignorate erano di proprietà della società **xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx** con sede in xxxxxxxx (TO) via xxxxxxxx numero 5 codice fiscale xxxxxxxxxxxx e iscritta all'albo artigiani con il numero 237347 in dipendenza di atto di acquisto a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino in data 07/07/2008 rep. 124775/39742 registrato a Ufficio delle Entrate di Torino data 14/07/2008 al numero 19336 trascritto in data 15/07/2008 ai numeri 30476/20078;
- b) dal 25/11/1997 e sino al **18/11/2011** le u.i. pignorate (con altre) erano di proprietà della società xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxx xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx con sede in Torino cf. 05543280019 in dipendenza di atto di acquisto a rogito notaio xxxxxxxx di Torino in data 25/11/1997 rep. 109744 trascritto il 12/12/1997 ai numeri 30028/19644
- c) dal 12/02/1998 al **18/11/2011** le u.i. pignorate (con altre) erano di proprietà della società xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxx x xx xx con sede in Torino cf. 05543280019 in dipendenza di atto di permuta a rogito notaio xxx di Torino in data 12/02/1998 rep. 110232 trascritto il 23/02/1998 ai numeri 4446/3097.

### **2.3 TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO**



- i titoli di cui ai punti a), b), c) precedentemente detti.



TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

### 3 DESCRIZIONE IMMOBILI

#### 1.1 Descrizione

**LOTTO 1 TORINO Via Giorgio Ferrini numeri 43 – 45** (ex strada del Villaretto 204/b)  
Condominio IL CASCINALE



In comune di **Torino** località Villaretto, ora via **Giorgio Ferrini 43-45**, nel complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica di civile abitazione, elevati a tre piani fuori terra oltre un piano interrato, avente accesso pedonale dalla strada comunale di Villaretto (ora via Giorgio Ferrini 43, interno 6 (sei) scale A - B - C - D - E - F - G - H , interno 8 (otto) scale A - B - C - D - E e accesso carraio dall'interno 6/A, denominato **CONDOMINIO IL CASCINALE** precisamente :

con accesso pedonale dal civico numero 43 interno 8 (otto) scala A:

- a) a piano **terreno** (1<sup>^</sup> f.t.) **appartamento** composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, disimpegno, servizio e porzioni di giardino antistante e retrostante i locali stessi



meglio individuato con il numero **2** (due) nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condomino di cui infra;

confini: vano scala e ascensore, appartamento e giardino "1", strada comunale del Villaretto (ora via Giorgio Ferrini), unità immobiliare "3" e passaggio comune;

- b) al piano **interrato** (1<sup>^</sup> s.t.) avente accesso dal piano soprastante a mezzo di scala a chiocciola un **locale di sgombero con disimpegno**, meglio individuato con la sigla "**t2**" (tdue) nella pianta del piano allegata alla sopracitata planimetria; al piano interrato (1<sup>^</sup> s.t.) un locale ad uso **autorimessa** meglio individuato con il numero "2" (due) nella pianta del relativo piano compresa nella sopracitata planimetria, formante unico corpo con il locale di sgombero suscritto;

confini: area di manovra, vani scala ed ascensore, cantine numeri c10 – c11 – c18 bis – c18, sottosuolo strada comunale dele Villaretto (ora via Giorgio Ferrini), locali di sgombero t3 e autorimessa 3.

Trattasi di unità abitativa inserita nel complesso residenziale condominiale "il Cascinale" localizzato presso il civico 43 /45 di via Giorgio Ferrini (ex strada del Villaretto) a Torino sulla direttrice per Villaretto.

Il complesso residenziale occupa l'intero isolato ed è frutto di un progetto di riqualificazione finalizzato al recupero urbano di un precedente insediamento residenziale rurale.

#### 1.2 Descrizione singola u.i. pignorata / dotazioni / impianti / manutenzione

PIANO TERRENO: composto da soggiorno con angolo cottura, due camere un bagno il corridoio che disimpegna la zona notte, e due arie a sud e a nord sulle quali si aprono le aree verdi destinata a giardino privato:

**ingresso su soggiorno living:** (fotogramma 5) l'ampio locale accoglie la zona cucina disposta ad angolo e allestita con arredi componibili (fotogramma 6) sul lato opposto è allestito il soggiorno con divano e mobile TV. A pavimento sono posate piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro. Le pareti sono decorate con idropittura di colore grigio. I due serramenti che illuminano l'ambiente (una finestra e una porta finestra) sono in legno e vetro camera, le persiane a due battenti sono in legno e costituiscono il sistema di oscuramento esterno. Dalla porta finestra si accede alla porzione di giardino privato esposto a sud, allestito con arredi da esterni. Una recinzione in rete celata da una fitta siepe ne delimita il perimetro (fotogrammi 5 e 8). A fianco del portoncino di ingresso si apre la scala a chiocciola interna che mette in diretta comunicazione il piano terreno con il piano interrato (fotogramma 7). Una porta aperta sul soggiorno immette nel corridoio che da l'accesso alla zona notte e al bagno (fotogramma 9). Le camere da letto, esposte a nord, si affacciano sulla



seconda porzione di giardino privato allestito con altri arredi per esterno e una piscina gonfiabile di medie dimensioni (fotogrammi 13 e 14) e cinto da inferriata metallica e siepe. La camera da letto 2 si presenta di medie dimensioni, a pavimento continua la piastrellatura in gres di colore chiaro e le pareti sono decorate con idropittura chiara ad eccezione della parete della testata del letto di colore rosso (fotogrammi 10 e 11), in prossimità del serramento esterno (porta finestra due battenti) sono presenti evidenti tracce di umidità (fotogramma 12) riscontrabili anche nelle prossimità di tutti i serramenti e in alcuni angoli del soffitto.

La camera da letto 1 (fotogrammi 15 e 16) di dimensioni più piccole si presenta con la stessa pavimentazione precedentemente descritta e alle pareti una decorazione di colore rosa chiarissimo. Anche nei pressi della porta finestra a un battente in legno e vetro camera si scorge evidente la traccia di umidità e di muffa. Il bagno (fotogrammi 17 e 18) di ampie dimensioni accoglie, all'ingresso, la lavanderia inserita in una nicchia e di seguito il lavabo incasso nel mobile completo di specchiera, la coppia di sanitari in ceramica bianca e il piatto doccia completo di box in vetro, sul lato corto in fondo si apre la finestra in affaccio sul giardino a sud. A pavimento continua la piastrellatura chiara mentre le pareti sono rivestite da piastrelle color salmone sino ad un'altezza di due metri circa.

PIANO INTERRATO: scendendo dalla scala a chiocciola di metallo posta di fianco dell'ingresso, si accede al locale di sgombero (fotogramma 19) e di seguito all'autorimessa.

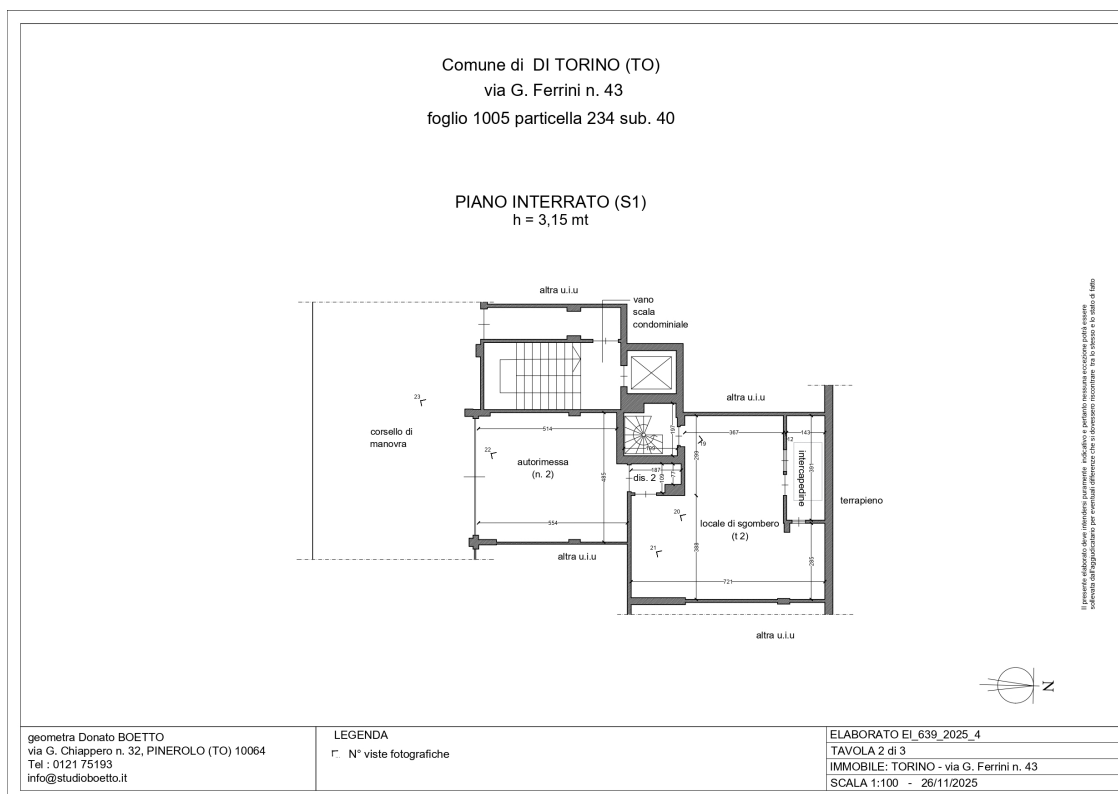
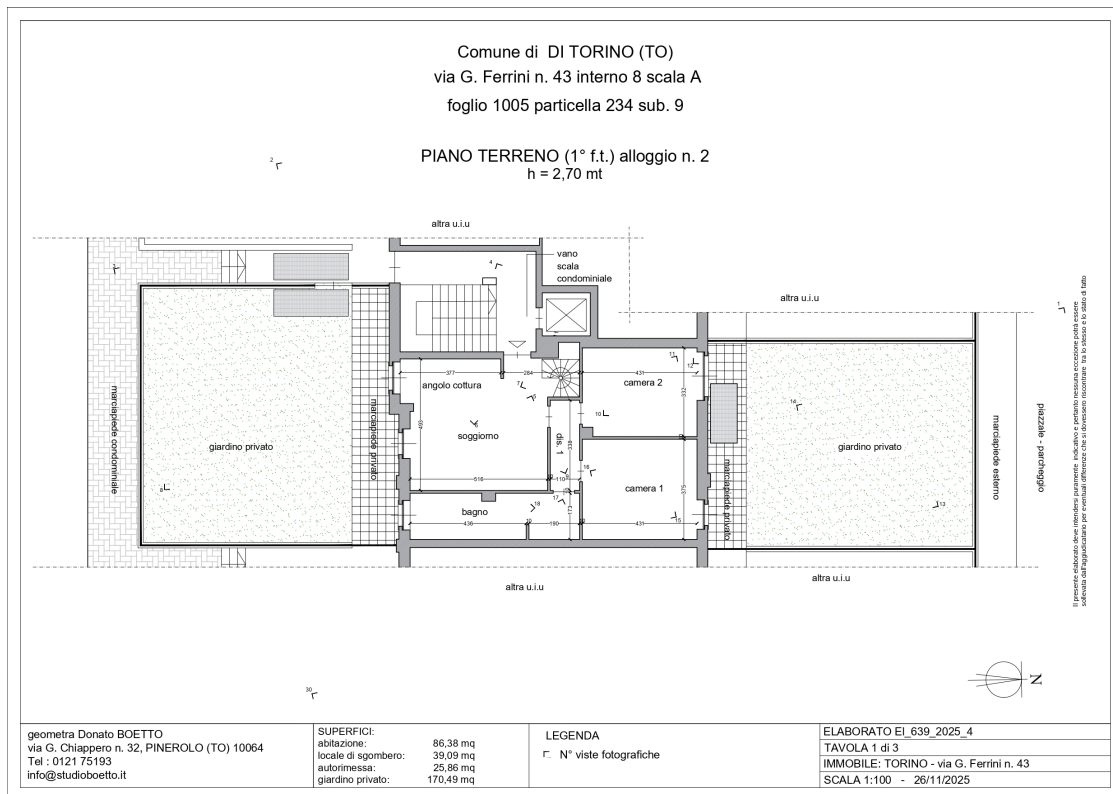
**Locale di sgombero**: ampio vano pavimentato a piastrelle, allestito in parte a palestra e in parte a tavernetta lascia comunque ancora spazio per lo stoccaggio di oggettistica varia non più in uso (fotogrammi 20 e 21); nell'angolo in nicchia è allestito un bancone con lavello e acqua corrente.

**Autorimessa**: oltrepassato un piccolo disimpegno, che funge da filtro, si accede direttamente all'autorimessa sufficientemente ampia da accogliere due automobili e un soppalco adibito a deposito (fotogramma 22) il serramento in metallo con apertura basculante manuale si apre direttamente sul corsello di manovra (fotogramma 23).

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento a pavimento con centrale termica centralizzata che fornisce anche l'acqua calda sanitaria, l'impianto di climatizzazione è presente solo in soggiorno. Gli impianti idrico sanitario ed elettrico sono sottotraccia e per quanto è stato possibile verificare risultano funzionanti. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera ad uno o due battenti, il sistema di oscuramento è costituito da persiane a battente in legno. I serramenti interni sono di legno con pannellatura in vetro.



Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di conservazione ad eccezione delle tracce di umidità riscontrabili in tutte le stanze soprattutto in prossimità degli infissi esterni, probabilmente causata da ponti termici non risolti in fase di progettazione e di realizzazione.





---

**4. TRATTAZIONE QUESITO 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;**

**4.1 STATO DI OCCUPAZIONE**

Da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate risultano contratti di locazione in essere in capo al debitore esecutato come sotto riportato (*Allegato n° 7*).

Le unità immobiliari in oggetto sono occupate dalla signora xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx nata a Torino il 27/02/1987 c.f. PPP DNC 87B67 L219D e il suo nucleo familiare in dipendenza di contratto di locazione stipulato in data 08/11/2017 durata quattro anni ( dal 01/02/2018 al 31/02/2022 ) con rinuncia del locatore alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza; pertanto il contratto è stato rinnovato per altri anni 4 scadente il 31/02/2026 ; contratto registrato a agenzia entrate di Torino DPT01 UT TORINO 3 ANNO 2017 SERIE 3T numero 12835; canone pattuito **€ 8.400,00** (ottomila quattrocento/00) annui pari a **€ 700,00** (settecento/00) mensili in data 27/11/2017; sono inoltre a carico del conduttore le spese pari a **€ 150,00** (centocinquanta/00) mensili quale acconto sulle spese condominiali e di riscaldamento.

Veniva versata la somma di **€ 2.800,00** (duemilaottocento/00) pari a 4 mensilità a favore del locatore come deposito cauzionale infruttifero.

In ultimo veniva scelta l'opzione di tassazione "cedolare secca".

Pertanto l'immobile è **occupato con titolo opponibile alla procedura**.

---

**5. TRATTAZIONE QUESITO 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 colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca la quantificazione degli oneri di cancellazione;**

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, dalle ispezioni ipotecarie, ultime 18 dicembre 2025 e da ulteriori verifiche eseguite risultano sussistere le seguenti formalità:

**5.1 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Sull'immobile oggetto del presente lotto alla data del 18 Dicembre 2025 esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:





Oltre ai costi del delegato alla cancellazione quantificabili, in via indicativa e non vincolante per lo scrivente, in € 700,0.

## 5.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

Le unità in oggetto sono inserite in contesto condominiale con regolamento **di condominio** pubblicato a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino in data 21/12/2010 rep. 1835/1338 registrato a Ufficio delle Entrate di Rivoli in data 04/01/2011 al numero 12 trascritto a Agenzia Entrata di Torino servizio di pubblicità immobiliare in data 05/01/2011 ai numeri 121246/37172.

Alle ui spettano: **28,91/1000** (ventotto virgola novantuno millesimi) per i locali di cui al punto a) abitazione;

**3,80/1000** (tre virgola ottanta millesimi) per i locali di cui al punto b) autorimessa di comproprietà; il tutto sulle parti comuni tabella A.

Di detto regolamento si segnala in particolare:

art. 5 norme generali sui diritti, vincoli, servitù; 6 norme generali sulle innovazioni nelle proprietà esclusive; 7 parti di proprietà esclusiva; 8 parti di proprietà comune; 9 parti insistenti sulla proprietà privata; 10 uso delle proprietà esclusive; 11 manutenzione delle proprietà esclusive; 12 manutenzione delle opere di proprietà comune insistenti sulle proprietà esclusive; 13 destinazioni consentite o vietate nei singoli locali.

Il regolamento di condominio viene allegato alla presente a disposizione (Allegato n° 9).

Sussistono inoltre:

**convenzione edilizia** a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino in data 04/11/1997 rep. 109626/30376 trascritta in data 25/11/1997 ai numeri 28403/18564;

**modifica alla convenzione predetta** a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino in data 21/07/1998 rep. 111022/31097 trascritta in data 30/07/1998 ai numeri 21621/14130;

**modifica alla convenzione predetta** a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino in data 18/04/2000 rep. 114459/32879 trascritta in data 30/07/1998 ai numeri 15962/9497;

**convenzione di attuazione** di programma integrato ex legge regionale 18/96 a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino in data 15/12/2003 rep. 119672/36089 trascritta in data 30/12/2003 ai numeri 64678/42422;

**convenzione di attuazione** di programma integrato ambito Villaretto ex Legge regionale 18/96 a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino in data 21/03/2005 rep. 121246/37172 trascritta in data 30/03/2005 ai numeri 12931/7885;

## SITUAZIONE URBANISTICA: PRGC

- Comune di TORINO - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 76 - 33766 del 17/04/1984 e successive varianti (ultima variante - 5 strutturale progetto definitivo di adeguamento del PRGC al PAI approvata con delibera di consiglio comunale numero 37 del 29/11/2011).
- Gli immobile ricadono: in zona urbana consolidata residenziale mista 0,40 Residenza **R9**
- Indice di edificabilità fondiario (IF): 0,40 mq. /mq.
- Riferimenti normativi art. 12 – art. 8 – art. 26 – art. 4





aggiudicazione. (Allegato n° 10).

Presso l'amministratore protempore dello stabile studio xxxxxxxxxxxxxxxx. - Corso Rosselli, 62 - Torino 101 possono essere reperite eventuali altre informazioni qualora occorrenti.

## **6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente ed aggiornate al 16/12/2025 non risulterebbero ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo all'esecutato (*Allegato n°8*).

---

7. TRATTAZIONE QUESITO 7)

**indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;**

Lotto 1 TORINO Via Giorgio Ferrini n. 43-45.

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di TORINO e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di TORINO, nonché dal confronto avuto sia l'amministratore protempore del condominio sia con l'architetto xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx di Pinerolo (tecnico incaricato dal condominio e dalla proprietà dante causa alla regolarizzazione delle opere difformi), è stato possibile reperire i documenti di cui a seguire.

Il complesso immobiliare in oggetto, per la parte di impianto, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967.

Seguentemente sono stati presentati:

Permesso di costruire numero 1/c/2008 in data 14/01/2008 in capo alla xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx a firma architetto xxxxxxxxxxxxxxxx poi volturato a Impresa xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx.

Inizio lavori in data 08/02/2008.

Certificato di agibilità, non è **presente**. *Allegato n° 12*).

---

8. TRATTAZIONE QUESITO 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;**

### 8.1 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

LOTTO 1 TORINO Via Giorgio Ferrini 43 - 45



Fermo restando le difformità dell'intero compendio immobiliare meglio precisate nella allegata relazione "*cronistoria titoli abilitativi*" (allegato 12) oggetto di regolarizzazione in corso di presentazione, per le unità immobiliari in oggetto, rispetto ai titoli abilitativi assentiti, si osserva come dal confronto con il rilievo di massima eseguito, le stesse risultano non conformi per le seguenti motivazioni:

Abitazione: per quanto concerne la parte residenziale al piano terreno diversa disposizione della suddivisione interna dei locali.

Piano interrato: sgombero e autorimessa: difformità di sagoma e dimensione oggetto della regolarizzazione precedentemente detta.)

Le opere suscritte, riferite al piano terreno abitativo, possono essere regolarizzate mediante:

per quanto riguarda la parte abitativa previa la presentazione di comunicazione inizio lavori asseverata in sanatoria (art. 6-bis Dpr 380/2001) e/o altro titolo richiesto dall'amministrazione comunale con sanzione minima pari a € 1.000,00 oltre a diritti di segreteria e costo del professionista incaricato della redazione della pratica); si stima complessivamente in via prudenziale un importo di circa € 4.000,00 totali.

Occorrerà comunque che l'aggiudicatario a sua cura e spesa previo incarico a tecnico di fiducia proceda alla definizione della stessa con il competente ufficio tecnico seguendo le prescrizioni dallo stesso dettate e in difetto, al ripristino di quanto non assentibile, considerando altresì le tolleranze costruttive come disposto dall'art. 34 D.p.r. 380/2001 (Testo unico edilizia TUE).

Per quanto concerne le parti comuni, stante la complessità della pratica (in essere dal 26/02/2004 .....), non è possibile da parte dello scrivente attribuire esattamente un costo spettante pro quota agli immobili, sia come sanzioni, sia come oneri di urbanizzazione, sia come costi professionali; in via puramente indicativa e non vincolante per lo scrivente, si ipotizza un costo di € 10.000,00;

Costi complessivi:

regolarizzazione opere interne: circa € 4.000,00 comprensivo di cassa previdenza ed Iva, diritti municipali, sanzioni,

regolarizzazione parti comuni: circa € 10.000,00 comprensivo di cassa previdenza ed Iva, diritti municipali, sanzioni, oneri concessori.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

## 8.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'esame dei documenti reperiti e da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione



Piemonte NON è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica / è stata riscontrata la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Sarà a cura e spesa dell'aggiudicatario provvederne in merito.

Costo presumibile e non vincolante per lo scrivente comprensivo di cassa previdenza ed Iva € 300,00.

### **8.3 CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA**

Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08 ma le stesse sono a disposizione dell'arch. VARETTO come da relazione allegata.

In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le eventuali difformità sono regolarizzabili mediante redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopralluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile previa redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) impianto elettrico riscaldamento/gas/idraulico secondo il DM. 37/08.

Non viene quantificato il costo in quanto le stesse, come da relazione, sono a disposizione dell'arch. VARETTO. Nelle denegata ipotesi che le stesse non possano essere utilizzate o non disponibili, si ipotizza un costo presumibile e non vincolante per lo scrivente comprensivo di cassa previdenza ed Iva € 900,00.



## **9. TRATTAZIONE QUESITO 9)**

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



### 9.1 VALORE DI MERCATO

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza della unità immobiliare pignorata, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione) si ritiene opportuno predisporre la vendita in UNICO **LOTTO**, avente le seguenti superfici commerciali:

Lotto	Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
1	Abitazione piano T	86,38	1	86,38
1	Locale di sgombero piano S1	39,09	0,35	13,68
1	Giardino Privato 10% sino a mq. 25; eccedenza al 5%	170,49	0,25	9,77
1	Somma			109,83
2	Autorimessa piano S1	25,86	1	25,86

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;

sulla conformità normativa degli impianti;

sulla interpretazione di tutte le normative edilizio urbanistiche comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni pignorati (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dei vincoli ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni similari riscontrabili in zona.

Questo riferito ai fabbricati. Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/mq reperiti (quotazioni: OMI - Agenzia delle Entrate, che indica valori medi, per abitazioni economiche in stato ottimo, medio, di €/mq 1.825,00, in stato normale Medio, €/mq 1.210,00, Borsino FIMAA che indica valori, per appartamenti in stabili di 1^ fascia, di €/mq 1.749,00, di fascia media di €/mq. 1.487,00, di 2^ fascia €/mq. 1.099,00, dalla media dei valori dei comparabili reperiti per valori dichiarati per atti di compravendita (fonte agenzia delle entrate) zona residenziale OMI D22 Periferica/Corona nord, periodo da Novembre 2024 a Luglio 2025 pari



a € /mq. 1.476,00, dalla media dei valori di vendita di immobili simili sia per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia per la zona presso agenzie immobiliari locali pari a €/mq. 1.250,00 nonché informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile similari a quello oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, viene individuato in €/mq 1.600,00 00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

Quanto alla autorimessa, i valori OMI attribuiscono un importo da € 560,00/mq. a € 840,00 mq.

I valori di zona, per autorimesse doppie similari per caratteristiche a quella oggetto della presente sono parametrabili in circa € 20.000,00 cadauna per box doppio.

Tale parametro viene assunto come riferimento nella presente stima. (*Allegato n° 13*).

Inoltre il valore finale deve intendersi 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, vincoli e servitù attive e passive inerenti, fissi ed infissi, annessi e connessi , salvo migliori più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spesa lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti

LOTTO 1 Mq. commerciali abitazione: mq. 109,83 \* € 1.600,00 = € 175.728,00

LOTTO 1: mq. commerciali autorimessa: € 20.000,00

Complessivo € 195.728,00



Si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità e le spese condominiali insolute per le ultime due gestioni, le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale:

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Lotto 1 Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	4 %	€ 7.829,12
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica / impiantistica (nell'ipotesi di reperibilità) / Catastale / APE Lotto 1: pari agli oneri individuati al punto 8.1 della presente relazione		€ 14.300,00
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione: occupato da conduttore con contratto opponibile alla procedura- OCCUPATO	8%	€ 15.658,24
4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento:		
5. Spese Cancellazione Formalità		€ 700,00
6. Spese Condominiali insolute (riferite alla annualità corrente - precedente-straordinaria) in capo al debitore esecutato al 18/11/2025		€ 6.362,25
Spese Condominiali insolute (riferite alla annualità corrente - precedente-straordinaria) in capo al debitore esecutato al 18/11/2025		€ 3.142,24
	<b>Totale</b>	<b>€ 47.991,85</b>

Pertanto, per la piena proprietà degli immobili descritti nel precedente punto H1, si ritiene congrua l'attribuzione di un più probabile valore di mercato complessivo arrotondato – nell'ambito della presente procedura esecutiva – pari a:

LOTTO 1: € 195.728,00 - € 47.991,85 = € 147.736,15 (arrotondato per eccesso a € **148.000,00** (euro centoquarantottomila/00)

---

10. TRATTAZIONE QUESITO 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.);**

Per la u.i. pignorata (Lotto 1) non sussistono i presupposti dell'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

*Pinerolo, li 18 Dicembre 2025*

L'esperto stimatore  
*geometra Donato BOETTO*



Elenco allegati:

EI\_ 639\_2025\_1 Perizia privacy

EI\_ 639\_2025\_2 Visure catastali fabbricati

EI\_ 639\_2025\_ 3 Planimetrie catastali

EI\_ 639\_2025\_ 3a Elaborato planimetrico

EI\_ 639\_2025\_3b Estratti di mappa catasto terreni

EI\_ 639\_2025\_ 4 Elaborato grafico

EI\_ 639\_2025\_5 Documentazione fotografica

EI\_ 639\_2025\_ 6 Certificato di residenza

EI\_ 639\_2025\_ 7 Comunicazione agenzia entrate - contratto locativo

EI\_ 639\_2025\_8 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare

EI\_ 639\_2025\_9 Regolamento di condominio

EI\_ 639\_2025\_ 10 Spese condominiali

EI\_ 639\_2025\_11 Estratto Urbanistico on-line

EI\_ 639\_2025\_12 Cronistoria titoli abilitativi [REDACTED]

EI\_ 639\_2025\_13 Titoli abilitativi

EI\_ 639\_2025\_14 Tabella valori OMI \_Compravendite Borsino Immobiliare \_ Banca dati

EI\_ 639\_2025\_15 Atto di provenienza rogito notaio Giuseppe MOLINO