

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa JOLANDA NOLI

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 715/2024

promossa da:

contro:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U.: geom. Pasquale MOLLICA



Studio MOLLICA di Mollica geom. Pasquale

C.F.: MLL PQL 75D01 L219C

P.IVA: 08778200017

Via V.Vela n. 45 10128 Torino

Tel. +39(0)11.517.81.68 - Fax +39(0)11. 56.13.347 e-mail: info@studiogeomollica.it

INDICE

---	Premessa.....	Pag. 02
1.	1.A. - Individuazione immobili oggetto di procedura.....	Pag. 05
	1.B. - Indicazione dei dati catastali.....	Pag. 06
2.	2.A. - Provenienza dei beni.....	Pag. 06
	2.A - Cronistoria degli immobili.....	Pag. 06
	2.B. - Proprietà alla data di trascrizione pignoramento....	Pag. 08
	2.C. - Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.....	Pag. 08
3.	Descrizione dei beni pignorati.....	Pag. 08
4.	Stato di occupazione.....	Pag. 10
5.	5.A. - Diritti reali - trascrizioni e iscrizioni	Pag. 11
	5.B. - Eventuali altri vincoli, limitazioni del reg. condominio	Pag. 12
	5.C. - Diritto di proprietà, livello, uso civico ecc... sul bene	Pag. 13
6.	Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	Pag. 13
7.	----- Accertamento precedenti edilizi	Pag. 14
8.	8.A. - Accertamento regolarità edilizia.....	Pag. 15
	8.B. - Attestato di prestazione energetica.....	Pag. 15
9.	Valore di mercato attuale immobili pignorati.....	Pag. 15
10.	Presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020..	Pag. 18
---	Conclusioni - Schema riepilogativo.....	Pag. 18

PREMESSA

- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **17.01.2025** (udienza di nomina), a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Jolanda NOLI** lo scrivente **geom. Pasquale MOLLICA** iscritto al Collegio dei Geometri

di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Vincenzo Vela n° 45 - tel. 011.517.81.68.

- **che** la citata relazione di stima immobiliare ha per oggetto un immobile uso residenziale ubicato nel Comune di **TORINO in Via Santhià n. 52**;
- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

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

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
4. indichi, sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato, lo stato di possesso dei beni ai sensi 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 colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;
8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'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.);

Accettato l'incarico lo scrivente perito ha eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e visure, ponendosi in grado di relazionare quanto di seguito riportato. La valutazione è stata eseguita in riferimento all'attualità e sulla base del

sopralluogo eseguito in data 17.02.2025.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO 1) - “identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

1.A – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

La presente procedura ha per oggetto nel Comune di **TORINO**, all'interno dello stabile con accesso dal **Via Santhià n. 52**, la piena proprietà sul seguente immobile:

- a) **Al piano terzo (4° p.f.t.): un alloggio** composto da ingresso, una camera, cucina bagno e precisamente l'alloggio identificato con i numeri “33” e “34” nella planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio a rogito Notaio Gancia Ugo 21.12.1955 rep. 19097. L'alloggio è posto alle coerenze di: Via Santhià, vano scala, proprietà xxx o aventi causa, cortile comune e proprietà xxx o aventi causa;
- b) **Al piano sotterraneo: due vani uso cantina**, attigui tra loro, e precisamente i locali identificati con i numeri “7” e “8” nella citata planimetria del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio. I vani sono posti alle coerenze di: corridoio comune a due lati, vano scala e proprietà xxx o aventi causa.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fa parte quali indicate

nel citato regolamento condominiale (vedasi successivo paragrafo 5).

1.B - INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

L'immobile risulta individuato all'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune Censuario di **Torino**, con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 1146 n. 154 sub. 11** (già Foglio 1146 n. 154 sub. 8 – già Foglio 40 n. 971 sub. 8) – Via Santhià n. 52 - piano 3 - S1 – Zona Censuaria 2 - Categoria A/3 di classe 1^a, vani 3,00 - Rendita Catastale € 340,86 (vedasi allegati n. 3 e 4, visura e planimetria catastale).

Dal raffronto tra la planimetria / visura catastale ed i luoghi si è accertato che il bene pignorato è correttamente individuato ed intestato all'esecutato.

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”

2.A. - PROVENIENZA e CRONISTORIA VENTENNALE DEI BENI

L'immobile di cui sopra è pervenuto in piena proprietà all'esecutata sig.ra XXXXXXXX XXXX (_____), in forza del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** a rogito Notaio Marco Cordelo di Montezemolo del 20.03.2018 rep. 274633/29277 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 17.04.2018 ai n.ri 14944/10730.

Con il predetto titolo la sig.ra XXXXXXXX XXXX acquistava la piena proprietà dell'immobile pignorato dal sig. YYYYYY YYYY (vedasi allegato n. 05 - copia

atto di compravendita).

La piena proprietà dell'immobile pignorato pervenne a sua volta al sig. YYYYYY YYYY (_____) in parte per successione dei genitori xxx e WWWWW WWWW nel dettaglio:

- La quota pari ad $\frac{1}{2}$ in forza di successione legittima in morte del sig. ZZZZZ ZZZZZ ZZZZ (_____) deceduto il 13.11.1985 (denuncia di successione presentata presso l'ufficio del registro di Torino ed ivi registrata al n. 14 vol. 5858) trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 17.08.1988 ai n. 28482/17861 previa rinuncia all'eredità della sig.ra WWWWW WWWW in forza di atto a rogito Notaio Andrea Battaglia 12.06.1986 rep. 11960 registrato all'ufficio del registro di Torino in data 18.06.1986 al n. 32672; Non è risultata trascritta alcuna accettazione tacita di eredità.
- La restante quota pari ad $\frac{1}{2}$ in forza di successione legittima in morte del sig.ra WWWWW WWWW (_____) deceduta il 08.03.2017 (denuncia di successione presentata presso l'ufficio del registro di Torino ed ivi registrata il 5.06.2017 al n. 732 vol. 9990) trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 06.08.2018 ai n. 24446/ (accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Marco Cordero di Montezemolo del 17.04.2018 rep. 10729).

A sua volta la piena proprietà dell'immobile pervenne ai sigg. WWWWW WWWW e ZZZZZ ZZZZZ ZZZZ per acquisto dalla società "xxx in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Gancia del 17.02.1956 rep. 19621/6505 registrato a Torino il 2.03.1956 al n. 19941 vol. 856 (vedasi allegato n. 06 - copia atto anteriore il ventennio).

2.B. – PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente, nonché dall'esame dei certificati prodotti, l'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (**31.10.2024**), era effettivamente di proprietà dell'esecutata in forza del citato titolo di provenienza indicato nel precedente paragrafo 2.A. riferito ad un trasferimento di proprietà eseguito in data **20.03.2018**.

2.C – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo atto di acquisto tra vivi anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (**31.10.2024**) è l'atto di compravendita a rogito Notaio Ugo Gancia del **17.02.1956** che testimonia il passaggio di proprietà dell'immobile pignorato in capo ai sigg. WWWWW WWW e ZZZZZ ZZZZZ ZZZZ.

QUESITO 3) - “descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

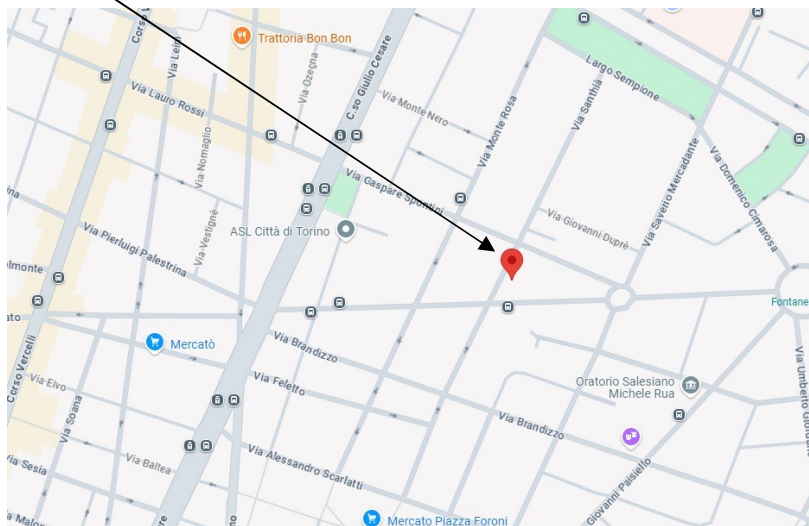
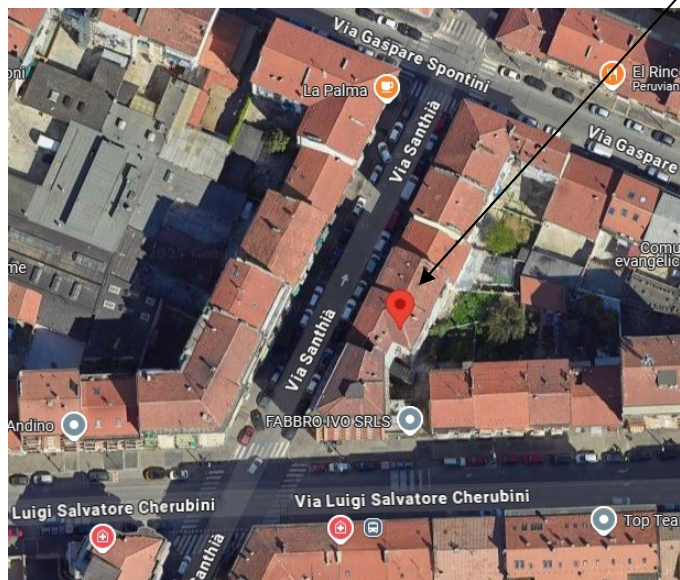
L'immobile pignorato è ubicato in una zona periferica NORD (denominata “Barriera di Milano” - Circoscrizione n. 6) del concentrico cittadino del Comune di TORINO.

Nella zona, caratterizzata da insediamenti residenziali, risultano insediati un buon numero di attività commerciali e di servizi pubblici che sono tutti facilmente raggiungibili stante la loro vicinanza.

Le linee di trasporto pubblico, transitanti nelle vie limitrofe a quella ove è situato l'immobile in oggetto, consentono di spostarsi con comodità nell'ambito del

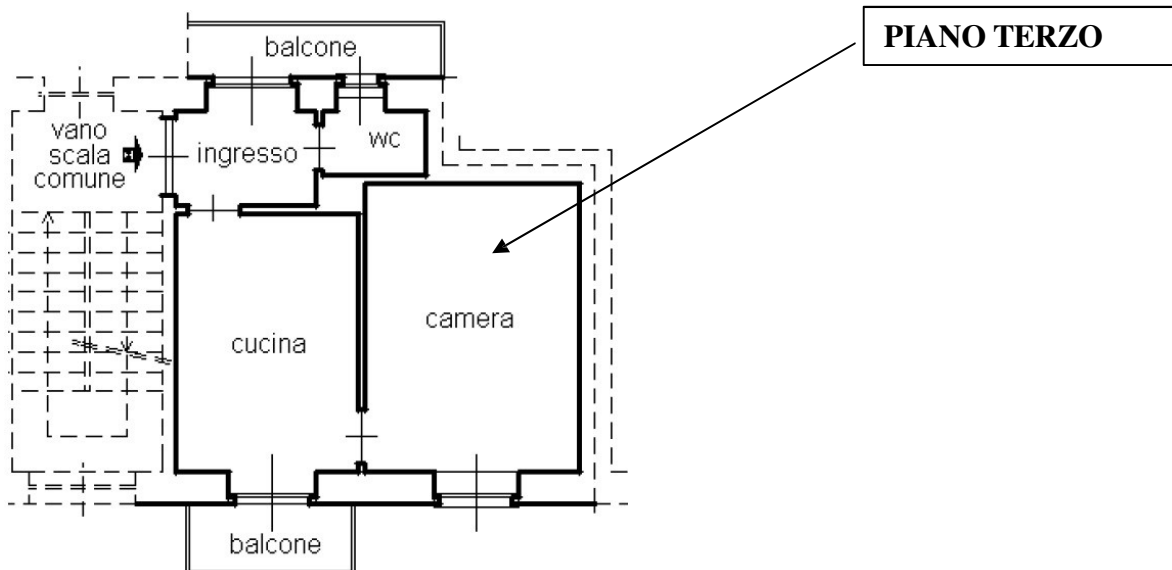
territorio cittadino.

POSIZIONE IMMOBILE PIGNORATO



Il fabbricato dove è ubicato l'alloggio pignorato è stato costruito verso la fine degli anni '30 ed è elevato a cinque p.f.t. (oltre ad un piano interrato uso cantine). È stato realizzato con struttura portante in muratura e rivestimenti esterni (facciata lato via) in muratura.

L'immobile pignorato è dotato di doppia esposizione (una sulla pubblica via e una sul cortile interno condominiale)



La scala di accesso condominiale è pavimentata in pietra ed è sprovvista di impianto ascensore. Il fabbricato è dotato di impianto citofonico e di portone d'ingresso in alluminio.

Internamente l'alloggio è dotato le pavimentazioni in gres porcellanato di recente posa. La porta d'ingresso è di tipo blindato mentre i serramenti esterni, anch'essi di recente fattura, sono in PVC dotati di vetrocamera.

La dotazione d'impianti è la seguente:

- Impianto elettrico: apparentemente funzionante (non si è potuto peraltro verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia di sicurezza).
- Impianto di riscaldamento centralizzato a gas con elementi radianti in ghisa.

Il tutto in buone condizioni di manutenzione così come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia.

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”

A seguito degli accertamenti eseguiti dal Custode Giudiziario e del sopralluogo esperito si è accertato che l'immobile pignorato è occupato dall'esecuta e dal suo nucleo familiare.

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 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”

5.A – FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (p.to 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle verifiche eseguite dallo scrivente, sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) **Trascrizione n. 2170/1720 del 17.01.2024**: nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Torino in data 13.11.2023 a favore della \$ e contro il sig.ra XXXXXXXX XXXX.

Detta nota colpisce la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua cancellazione a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, € 200,00 per l'imposta ipotecaria ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

- b) **Trascrizione n. 43910/34081 del 31.10.2024**: nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Torino in data 17.09.2024 a favore della \$ e contro il sig.ra

XXXXXXXX XXXX.

Detta nota colpisce esclusivamente la piena proprietà dell'immobile pignorato oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua cancellazione totale a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, € 200,00 per l'imposta ipotecaria ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

5.B. – EVENTUALI ALTRE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (p.to 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente non si sono accertati altri vincoli od oneri, oltre alle formalità - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - indicati nel precedente paragrafo 5.A, che possano pregiudicare la trasferibilità del bene.

Si richiamano tuttavia le disposizioni indicate nel **regolamento di condominio** depositato con atto a rogito Notaio Ugo Gancia del 17.02.1956 rep. 19621/6505 registrato all'Ufficio del registro di Torino 2.03.1956 al n. 19441 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino in data 12.03.1956 al n. 7202/6250 (vedasi allegato n. 7 - copia regolamento di condominio). Dal predetto regolamento, che qui si intende integralmente richiamato, si evidenziano in particolar modo i seguenti articoli:

Art. 3) "...la cantine non potranno essere cedute separatamente dagli alloggi dei singoli proprietari a persone o ditte estranee al presente condominio...."

Art. 6) "... La destinazione degli alloggi ad usi diversi dell'abitazione, uffici professionali od aziende commerciali, deve essere consentita dalla maggioranza dell'assemblea. In ogni caso è vietato: destinare gli alloggi di qualsiasi piano ad uso di commercio ed industrie particolarmente odorose, pericolose o rumorose, a gabinetti di cura o ambulatori per malattie infettive o contagiose, a scuole di ballo, a circolo ricreativi, ritrovi di piacere o di divertimento o ad associazioni politiche...."

5.C – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (p.to 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente tramite la consultazione di atti e documenti pubblici, non si è rilevata la presenza di alcun censo, livello o uso civico gravante sull'unità immobiliare pignorata.

Il diritto sul bene del debitore corrisponde alla piena proprietà così come chiaramente indicato nell'atto di provenienza più volte citato.

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

In ottemperanza a quanto previsto al punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. lo scrivente ha provveduto ad inviare richiesta scritta all'amministratore del con-

dominio chiedendo notizie sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Con comunicazione mail del 22.04.2025 l'amministratore dello stabile informava lo scrivente che l'importo annuo delle spese condominiali relative al bene pignorato ammontano a circa € 794,13 e che l'unità immobiliare risulta regolare con i pagamenti nei confronti del condominio.

QUESITO 7) - “indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è di vetusta costruzione edificato verso gli anni '30 sulla base della **Licenza Edilizia n. 1469 del 22.10.1930** (protocollo n. 1930/01/1391 – *fascicolo erroneamente catalogato nell'archivio edilizio della Città di Torino su via Santhià, 54*).

Dopo tale data non è stata reperita alcuna altra pratica edilizia che autorizzasse l'esecuzione di ulteriori interventi nell'immobile pignorato.

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.A – ACCERTAMENTO REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti dell'archivio comunale (con particolare riferimento alla Licenza Edilizia n. 1469 del 22.10.1930) si è potuto accertare che l'immobile è sostanzialmente conforme ai disegni depositati ad eccezione di alcune difformità riscontrate nella conformazione del balcone lato cortile (realizzato di dimensioni inferiori) e dell'assenza di una finestra nella camera con affaccio sul cortile.

Per la regolarizzazione di tali difformità occorrerà presentare presso la Città di Torino settore edilizia privata una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001, con una spesa onnicomprensiva di sanzioni amministrative e spese professionali non inferiore ad € 2.500,00.

8.B. – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche eseguite nel database del sistema informativo del SIPEE Regione Piemonte (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), si è accertato che il negozio non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (siglabile A.P.E) in corso di validità. L'attestato n. 2017/200193/0064 del 13.07.2017 allegato all'atto di provenienza dell'immobile ha cessato la sua validità in data 31.12.2018

QUESITO 9) - “determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c”:

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di “confronto di mercato” attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche condotte sul mercato ed, in parte, sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari (quotazioni F.I.A.I.P. – Federazione italiana agenti immobiliari professionali, quotazioni O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare ecc...) che sintetizzano l’andamento del mercato immobiliare dell’intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l’attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
 - Al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, alla distribuzione planimetrica, all’esposizione, al grado qualitativo delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche;
 - All’altezza di piano.

Alla luce di quanto argomentato ed esperite le analisi del caso all’immobile oggetto della presente relazione di stima, sulla base delle **superfici commerciali lorde** (desunte graficamente e così come comunemente intese nell’ambito della Città di Torino – D.P.R. n. 138/98 – Allegato C), si attribuiscono i seguenti valori:

Descrizione	Superficie		Coeff.	€/mq	Valore stimato (€)
- Alloggio P3	38 mq	X	1,00	800,00	30.400,00
- Balconi	6 mq	X	0,30	800,00	1.440,00
- Cantina Piano S1	7 mq	X	0,25	800,00	1.400,00
Valore stimato					33.240,00

In ottemperanza a quanto previsto al comma 2 dell'art. 568 del codice di procedura di stima, al valore sopra indicato si sono applicati i seguenti ed ulteriori coefficienti correttivi **in assenza della garanzia per vizi del bene venduto**:

Descrizione	Coeff.	Importo correttivo (€)
- Oneri di regolarizzazione urbanistica		- 2.500,00
- Oneri di regolarizzazione catastale		- 0,00 €
- Stato d'uso e di manutenzione	----	non applicato
- Stato di possesso (<i>occupato</i>)	----	non applicato
- Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	----	non applicato
- Spese condominiali insolute - ultime due annualità	----	non applicato
Totale valore coefficienti correttivi		- € 2.500,00

VALORE DI MERCATO = Valore stimato - coefficienti correttivi = € 33.240,00 - € 2.500,00 = € 30.740,00

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato arrotondato pari ad € 31.000,00

La valutazione formulata è espressa a corpo con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

QUESITO 10) - "Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (legge di

bilancio). In tal caso specifici 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 l'immobile pignorato non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio) che prevede la nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

CONCLUSIONI

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

R.G.E. n. 715/2024	G.E.: Dott.ssa Jolanda NOLI
<i>Diritto reale e quota pignorata:</i>	PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000
<i>Indirizzo:</i>	Comune di Torino Via Santhià n. 52
<i>Identificativo Catasto Fabbricati:</i>	<ul style="list-style-type: none"> Foglio 1146 n. 154 sub. 11
<i>Formalità da cancellare:</i> <i>ISCRIZIONI</i> ----- <i>TRASCRIZIONI</i>	----- <ul style="list-style-type: none"> Trascrizione n. 2170/1720 del 17.01.2024 Trascrizione n. 43910/34081 del 31.10.2024

Stato di occupazione:	occupato dall'esecutata e suo nucleo familiare.
Valore dell'immobile:	• Valore commerciale: € 31.000,00

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente assolto al gradito incarico ricevuto.

Come disposto dal G.E. si è provveduto a trasmettere copia della presente relazione al creditore procedente, ai soggetti intervenuti ed al debitore (vedasi allegato n. 9).

Torino, li 18 maggio 2025

Il C.T.U.

Geom. Pasquale MOLLICA

Allegati:

- 1) Perizia per pubblicità immobiliare (priva di nominativi delle parti);
 - 2) Fotografie illustrative (n. 30 riprese);
 - 3) Visura Catastale;
 - 4) Planimetria Catastale;
 - 5) Copia atto di provenienza immobile;
 - 6) Copia di acquisto anteriore al ventennio;
 - 7) Copia regolamento di condominio dello stabile;
 - 8) Copia Stralcio Licenza Edilizia di costruzione;
 - 9) Prova dell'avvenuta trasmissione della relazione alle parti.
- Richiesta di liquidazione C.T.U.