



TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n.891/2024

Procedura promossa da:

AAAAAA

Debitore:

sig. BBBBBBBB

GIUDICE

Dott.ssa NOLI JOLANDA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Data: 03 giugno 2025

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



-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;

Appartamento sito nel comune di TORINO via Filadelfia n.223 posto al piano quarto con ascensore e cantina al piano interrato, composto da ingresso, cucina, due camere, bagno, due balconi, dotato di due arie. Immobile risalente al 1963, di tipologia economica, censito al Catasto Fabbricati al foglio 1386 n.59 sub.10 via Filadelfia n.223, piano 4°, zc 2, cat. A/3, cl.4, vani 4, rc€. 733,37. Nella visura risulta mancante l'indicazione del piano della cantina ovvero S1, problema risolvibile con una segnalazione all'Agenzia del Territorio. U.i. ex fg. 96 n.330 sub. 10, oggetto di rettifica identificativi catastali del 20/09/2013 prot. TO0394165.

Confini, elencati a partire da nord-est procedendo in senso orario,:

-appartamento: vuoto su via Filadelfia, condominio del civico 221 di via Filadelfia, vuoto su cortile, condominio di via Filadelfia civico 225.

-cantina: vano tecnico di proprietà del condominio, vano scale, corridoio condominiale, altra proprietà, sottosuolo cortile, altra proprietà, 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;

Alla data della trascrizione del pignoramento presso l'Ufficio del Territorio di Torino 1, il 26 novembre 2024, la proprietà risultava in capo a AAAAAAA n a xxxxxx il xxxxxx per la piena proprietà per acquisto dal sig. xxxxxxxxxxx nato a xxxx il xxxxxx titolare della piena proprietà, per atto di compravendita notaio xxxxxxxxxxx del 05/03/1998 rep. 361113/5956, registrato a Torino il 19/03/1998 al n.6950 serie 1, trascritto presso Agenzia delle Entrate Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 27/03/1998 al n.7489 del registro generale e n.4989 del registro particolare.

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



Appartamento posto al piano quarto servito da ascensore. Il condominio è stato costruito nel 1963 con struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni con cassa vuota, rivestimento delle facciate in klinker. L'appartamento è stato ristrutturato negli anni novanta del secolo scorso, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, rivestimenti in piastrelle di ceramica, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in p.v.c. con doppi vetri, bagno con sanitari in ceramica e rubinetterie con miscelatori, acqua sanitaria prodotta da boiler, alimentato a gas metano, posto sul balcone, riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa a colonna dotati di conta calorie. Stato di manutenzione e conservazione, dell'appartamento e del condominio, buono.

Il portoncino di ingresso del condominio è in legno con specchiature, gradini in marmo, pareti del vano scale decorate, finiture delle parti comuni decorose.

La cantina e le parti comuni del piano interrato sono al rustico.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista da via Filadelfia



Androne condominiale





Ascensore



Ingresso



Soggiorno



Camera





Cucina



Bagno



Veranda



Balcone



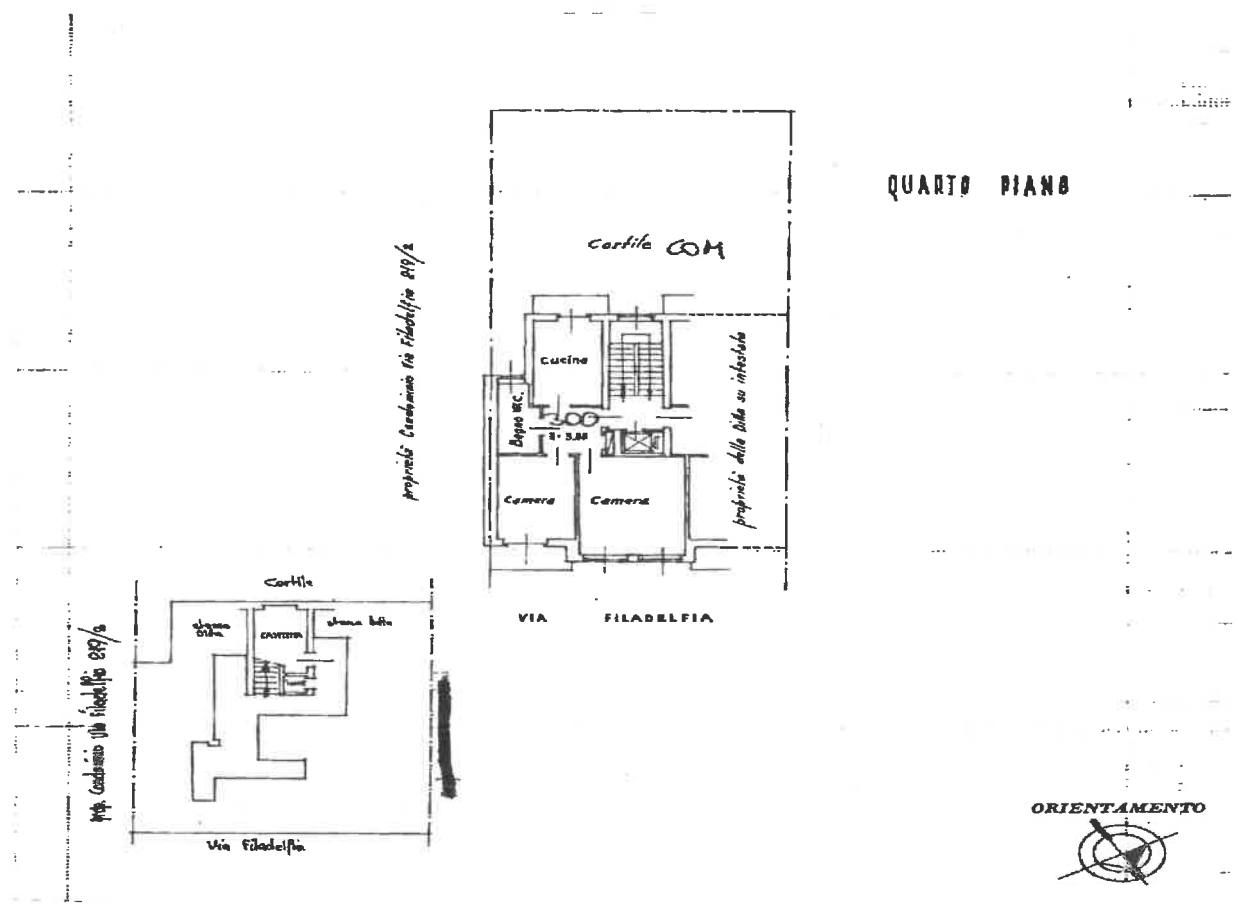


Cantina



Corridoio delle cantine

PLANIMETRIA CATASTALE



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'appartamento risulta occupato dalla proprietaria sig.ra AAAAA e dai propri genitori.

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;

-Ipoteca volontaria iscritta il 16/10/2008 al n.43327 registro generale e n.9019 del registro particolare, di euro 145.500,00 per atto del notaio xxxxxxxx del 23/09/2008 rep. 308544/36465 a favore di xxxxxxxxxx sede xxxxxxx di cui capitale euro 97.000,00, durata anni 25, contro AAAAAA per la quota di 1/1 gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.

-Ipoteca [redacted] iscritta il 26/06/2019 al n.26921 del registro generale e al n.4193 del registro particolare, di euro 239.105,42, atto di [redacted] del 25/06/2019, rep. 7644/11019, a favore [redacted] sede [redacted] di cui capitale euro 119.552,71 a carico di AAAAAA per l'intera quota di proprietà, gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.

-Verbale di pignoramento immobili trascritto il 26/11/2024 al n.47923 del registro generale e al n.37155 del registro particolare, Corte di Appello di Torino-Unep del 07/11/2024 rep. 26589, a favore BBBBBBBBBB contro AAAAAA per la quota intera di proprietà gravante sull'immobile oggetto di esecuzione.

Le cancellazioni saranno effettuate dalla procedura con costo a carico dell'aggiudicatario. Le spese sono di €2.406,00 riferite ai soli tributi da versare all'Agenzia del Territorio.

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

Le spese di riscaldamento, fisse escluso parte variabile in base al consumo, gestione 2023/2024 sono di €. 312,92, volume considerato mc. 214.

Millesimi spese condominiali= 70

Spese generali gestione 2023-24 €. 808,09 (escluso spese consumo acqua potabile)

Millesimi ascensore= 77



Spese ascensore €.158,91

Totale spese fisse: €. 1.279,92

Nell'assemblea di condominio del 14 novembre 2024 è stato prefisso di richiedere la preventivazione delle seguenti opere: tinteggiature scale, linee vita, sostituzione infissi scale, trasformazione a vaso chiuso impianto termico.

L'amministratore non ha comunicato procedimenti giudiziari in corso contro il condominio.

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;

L'edificio condominiale è stato edificato in base a Licenza n.389 rilasciata il 16/07/1965, presentata il 24/05/1957, l'abitabilità richiesta il 19/10/1965 risulta rilasciata con provvedimento n.57 il 24/01/1969. Il 21/03/1968 è stato rilasciato il provvedimento n.501 per conservazione recinzione.

Il 31/12/1986 prot.1986 11 60253 opere esterne, condominio, in silenzio assenso.

In data 04/07/1986 prot.1986 9 12461 risulta presentata relazione per opere interne ai sensi art.48 legge 47/85 dal condominio.

DIA prot.1999 9 6513 del-07 05 1999 presentata dal condominio per ripristino tetto.

DIA prot. 2002 9 12502 del 21 08 2002 presentata dal condominio per manutenzione esterna.

DIA prot. 2007 9 10919 del 26 07 2007 presentata dal condominio per facciata cortile.

Permesso di costruire suolo in precario prot. 2011 1 27728 del 13 12 2011 provvedimento 58 del 21 03 2012 per regolarizzazione e chiusura di una bocca di lupo, presentato dal condominio.

Progetto tipo di veranda prot.2012 5 2211 presentato il 20 02 2012 dal condominio provvedimento del 05 04 2012.

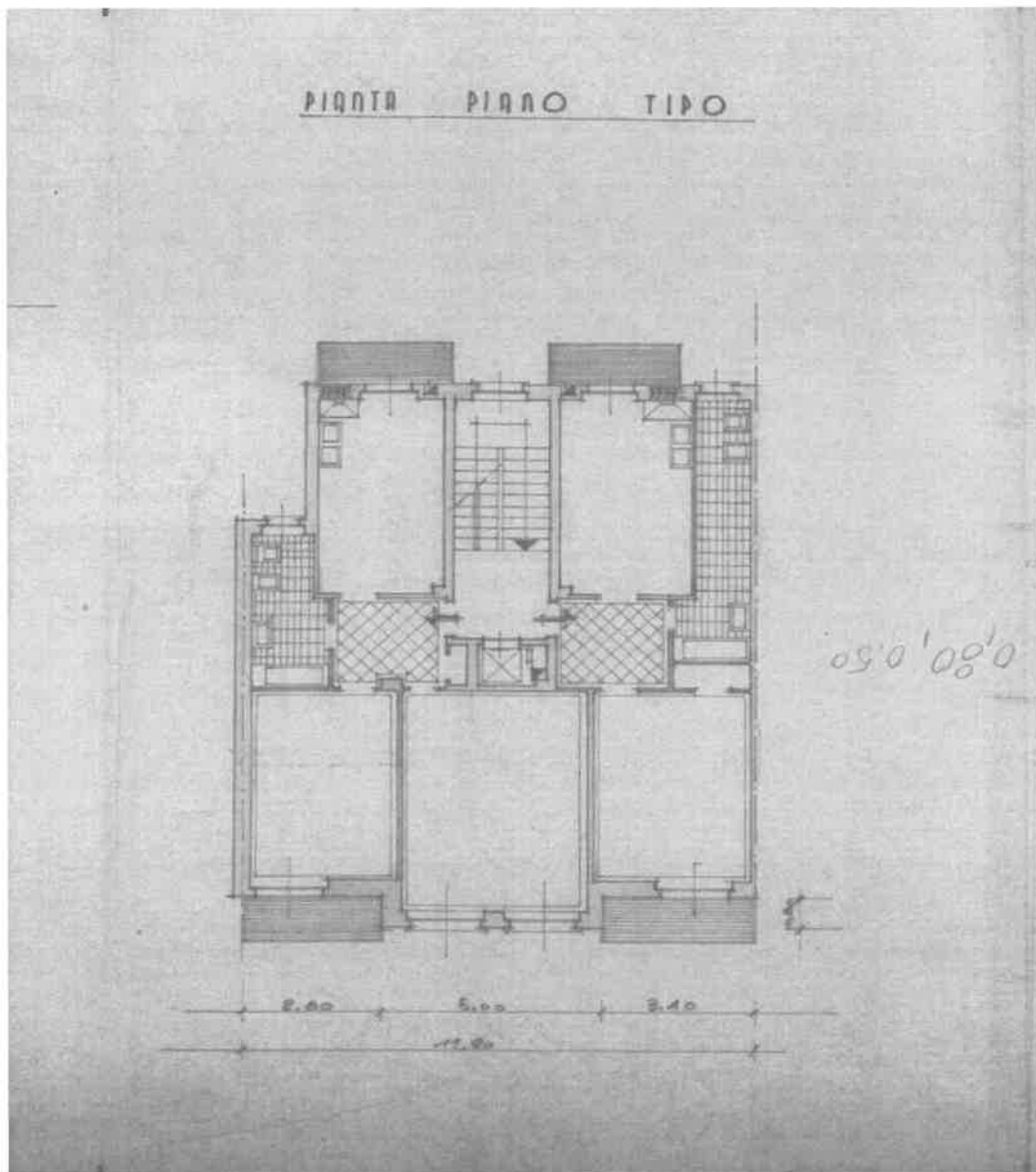
Scia in sanatoria in capo a AAAAAA prot. 2012 9 16055 del 03 08 2012 per restauro e risanamento conservativo (per posa veranda) con presa d'atto del 29 04 2015.

Rispetto al progetto approvato sono state rilevate modeste modifiche alla distribuzione interna senza variazione del numero dei vani, mentre esternamente, rispetto al progetto approvato, risulta realizzata una finestra nel locale cucina. Il progetto del condominio, risalente al 1957, riporta le quote esterne, dell'edificio, ma non sono indicate le quote interne degli appartamenti, pertanto non è possibile stabilire con precisione l'accertamento della regolarità edilizia. La verifica della regolarità edilizia effettuata dal CTU è limitata all'appartamento e non è estesa all'intero condominio. La responsabilità della regolarità edilizia del condominio rimane comunque in capo al condominio stesso.



Per regolarizzare la difformità dei prospetti, in seguito alla realizzazione in corso d'opera di una finestra nella cucina, deve essere depositata SCIA in sanatoria presentata dall'amministratore del condominio, con costo da ripartire in base ai millesimi di proprietà. La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, in quanto non risulta indicata la veranda e l'ulteriore finestra della cucina, pertanto dovrà essere presentata una variazione catastale, costo euro 600,00 compresi i tributi. Totale costo regolarizzazione edilizia, comprese sanzioni edilizie, diritti di segreteria, onorari professionali, euro 3.000,00.

ESTRATTO PROGETTO APPROVATO



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.);

L'immobile è in edilizia libera, non soggetto o vincolato alle leggi citate.

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 commerciali 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 in zona periferica a poca distanza dal centro del quartiere Santa Rita, zona residenziale caratterizzata in prevalenza da edifici condominiali, non di lusso, in discreto stato di conservazione e manutenzione, realizzati tra gli anni cinquanta e sessanta del secolo scorso.

Servizi ed infrastrutture sono ottimali e soddisfacenti.

Il centro città dista 6 chilometri ed è raggiungibile comodamente con mezzi pubblici, le fermate degli autobus distano poche centinaia di metri. L'ingresso della tangenziale dista 2km.

Esposizione accettabile con due arie a nord-est e sud-ovest.

Una parte della cantina si estende nel sottoscala ed ha altezza ridotta.

La dinamicità del mercato immobiliare in zona è medio alta.

I valori OMI (Agenzia delle Entrate) relativi al secondo semestre 2024, nella zona in esame, per abitazioni civili stato conservativo normale riportano valori



da 1.450,00 ad euro 2.200,00/mq. Per l'immobile stimato il valore di riferimento, in base ai dati OMI, si determina in €. 1.850,00/mq.

Analizzando le richieste dell'agenzie immobiliari emergono i seguenti valori:

-via Filadelfia n.181 richiesta €. 205.000,00, piano 4° con ascensore, quadri locale, balcone, riscaldamento centralizzato, epoca costruttiva inizio anni sessanta del secolo scorso, condizioni normali, finiture vetuste, mq. 105, richiesta al mq. 1.952 €,., valore di realizzo ipotizzabile €. 1.800/mq.

-via Filadelfia n.149 richiesta €. 225.000,00 piano 3° con ascensore, quadrilocale, riscaldamento centralizzato, epoca costruttiva anni sessanta del secolo scorso, condizioni normali, finiture vetuste, superficie mq.105, richiesta al mq. 2.143 €,., valore di realizzo ipotizzabile €. 1.750/mq.

-via Filadelfia n.155 valore di vendita dichiarato €. 149.000,00 piano 1° con ascensore, trilocale, riscaldamento centralizzato, epoca costruttiva anni sessanta del secolo scorso, condizioni normali, finiture vetuste, superficie mq. 90, valore dichiarato €. 1.655/mq.

- VALORE COMMERCIALE

-SUPERFICI COMMERCIALI CALCOLATE AL LORDO DI MURATURE E SGUINCI

-appartamento mq.75 x 1,00= mq. 75

-balconi mq. 5 x 0,40= mq. 2

-cantina mq. 8 x 0,25= mq. 2

Totale superficie convenzionale mq. 79

Valore mq.79 x €.1.850,00/mq.= €. 146.150,00



A DEDURRE

-Spese per cancellazioni formalità €. 2.406,00

-Spese per regolarizzazioni condominiali urbanistiche –edilizie €3.000,00

- 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, per parziale irregolarità edilizia, per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€. 21.922,50

-Arrotondamento €. 821,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA €. 118.000,00 (centodiciottomila/00)

Torino lì 03 giugno 2025

Il CTU geom. Dario Piccato

