



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa xxxxxxxx xx

*Udienza ex Art. 569 C.P.C. in data 17/04/2026 ore 9,45*

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA REV\_01**

*nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 791/2025*

**PROMOSSA DA**

**XXXXXXXXXX XXXXXX XXX XXXXXX XXXXXXXX**

CF. xxxxxxxxxxxxxxxx

Domiciliato in xxxx xxxx xxxx xxxx)

**(Creditore Procedente)**

*Rappresentato e difeso dall'Avvocato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxxx xxx xxxxxx*

**CONTRO**

**XXXXXXXXXX XXXXXXXX** nato a xxx xxx xxxxxxxx xxxxxxxx (xxxxxxx) il xxxxxxxx  
cf. xx xxx xxxxxxxx xxxxx residente in xxx (xxx) xxxxx xxxxx n. xxx

**(Debitore Esecutato)**

**INTERVENUTI**

**XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXX** P. Iva xxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx xxxxxx xx xxx (xxx)  
mandataria **XXXXXXXXXX XXXXX** P. Iva xxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx  
xxxxxx (xxxxxx)

*Rappresentati e difesi dall'Avvocato xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxx xxx xxxxxxxx xxxxx  
xxxxx xxx*



**TABELLA RIEPILOGATIVA**

<i>UBICAZIONE IMMOBILI</i>	Lotto 1 Comune di TORINO (TO) Corso Vercelli numero 28
<i>TIPOLOGIA U.I.</i>	Lotto 1 Alloggio
<i>CONSISTENZA U.I.</i>	Lotto 1 vani 2,5 (abitazione)
<i>DATI CATASTALI</i>	Lotto 1 Comune di TORINO catasto fabbricati foglio xxx particella xxx subalterno xxxx
<i>PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'</i>	
<i>FORMALITA' ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI</i>	<p><u><b>ISCRIZIONI</b></u></p> <p><b>43326/6094</b> del 19/10/2023 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare – Territorio Torino 1 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a rogito notaio xxxxxxxx del 17/11/2003 rep. 38456/14709 in rinnovazione di precedente ipoteca iscritta il 10/12/2003 numeri 60908/11874 Capitale € 64.000,00 Totale ipoteca € 128.000,00</p> <p><u><b>TRASCRIZIONI</b></u></p> <p><b>35123/26542</b> del 13/11/2012 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare – Territorio Torino 1 Pignoramento A Favore xxxxxxxxxxx xxx con sede in xxx (xxxx) Cf. xxxxxxxx</p> <p><b>20772/15772</b> del 14/05/2025 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare – Territorio Torino 1 Pignoramento A favore: xxxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxx con sede in xxxx C.f. xxxxxxx</p> <p><b>54191/40658</b> del 11/12/2025 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare – Territorio Torino 1 Pignoramento A favore: xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxx xxxxxx con sede in xxxx C.f. xxxxxxx</p>
<i>DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI</i>	Regolamento di condominio non pubblicato né trascritto.
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	Lotto 1 Occupato con titolo opponibile alla procedura
<i>IRREGOLARITA' EDILIZIE</i>	Lotto 1 SI
<i>IRREGOLARITA' CATASTALI</i>	Lotto 1 SI
<i>VALORE DI MERCATO</i>	Lotto 1 € 53.760,00 (Euro cinquantatremilasettecentosessanta/00)
<i>RIEPILOGO COSTI</i>	Lotto 1 € 17.352,00 (Euro diciassettemilatrecentocinquantadue/00)





## SOMMARIO

FRONTALINO	pag. 1
SCHEMA RIEPILOGATIVA	pag. 2
SOMMARIO	pag. 3
QUESITO	pag. 4
INTRODUZIONE	pag. 5
1) TRATTAZIONE QUESITO 1	
1.1 Identificazione beni pignorati	pag. 5
1.2 Dati catastali	pag. 5
2) TRATTAZIONE QUESITO 2	
2.1 Titolarità alla data del pignoramento	pag. 7
2.2 Ricostruzione passaggi di proprietà	pag. 7
2.3 Titolo anteriore al ventennio	pag. 7
3) TRATTAZIONE QUESITO 3	
3.1 Descrizione Lotto 1	pag. 8
4) TRATTAZIONE QUESITO 4	
Stato di occupazione	pag. 10
5) TRATTAZIONE QUESITO 5	
5.1 Formalità pregiudizievoli	pag. 11
5.2 Diritti reali, vincoli e oneri	pag. 13
5.3 Censo, livello e uso civico	pag. 13
6) TRATTAZIONE QUESITO 6	
6.1 Spese condominiali	pag. 14
6.2 Procedimenti giudiziari	pag. 14
7) TRATTAZIONE QUESITO 7	
Pratiche edilizie	pag. 15
8) TRATTAZIONE QUESITO 8	
8.1 Verifica regolarità edilizia/urbanistica	pag. 15
8.2 Attestato Prestazione Energetica	pag. 16
8.3 Conformità impianti	pag. 16
9) TRATTAZIONE QUESITO 9	
Determinazione Valore di Mercato	pag. 17
10) TRATTAZIONE QUESITO 10	
Verifica sussistenza presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020	pag. 20
ELENCO ALLEGATI	pag. 21





## 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 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 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 Maurilio AVARO, con studio in VIGONE (TO) Via Fasolo numero 17/1, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino con il n° 7.072 ed all'Albo Unico Nazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, 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 xxxxxxxx xxxxxxxx in data 7 gennaio 2026.

Il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti il giorno 17 aprile 2026 ore 9,45.

In data 16 gennaio 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.

Il giorno 5 febbraio 2025 alle ore 16,30 si procedeva in concerto con il custode delegato all'accesso all'immobile in oggetto per il quale venivano eseguiti i rilievi di rito e la documentazione fotografica qui allegata.

Era riscontrata la presenza di soggetti terzi privi di titolo (vedasi verbale custode).



#### 1. 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 DEI BENI**

LOTTO 1: trattasi di alloggio al piano secondo (3<sup>^</sup> f.t.) composto di cucina, disimpegno, bagno, una camera, ballatoio/balcone.

##### **1.2 DATI CATASTALI**

#### **LOTTO 1**

Al Catasto Terreni al Fg. xxxxxxxxxxxx Particella xxxxxxxxxxxxxxxx Ente Urbano si trova l'intera pianta dell'edificio ove sono ubicate le U.I. pignorate, che risultano iscritte presso il Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:





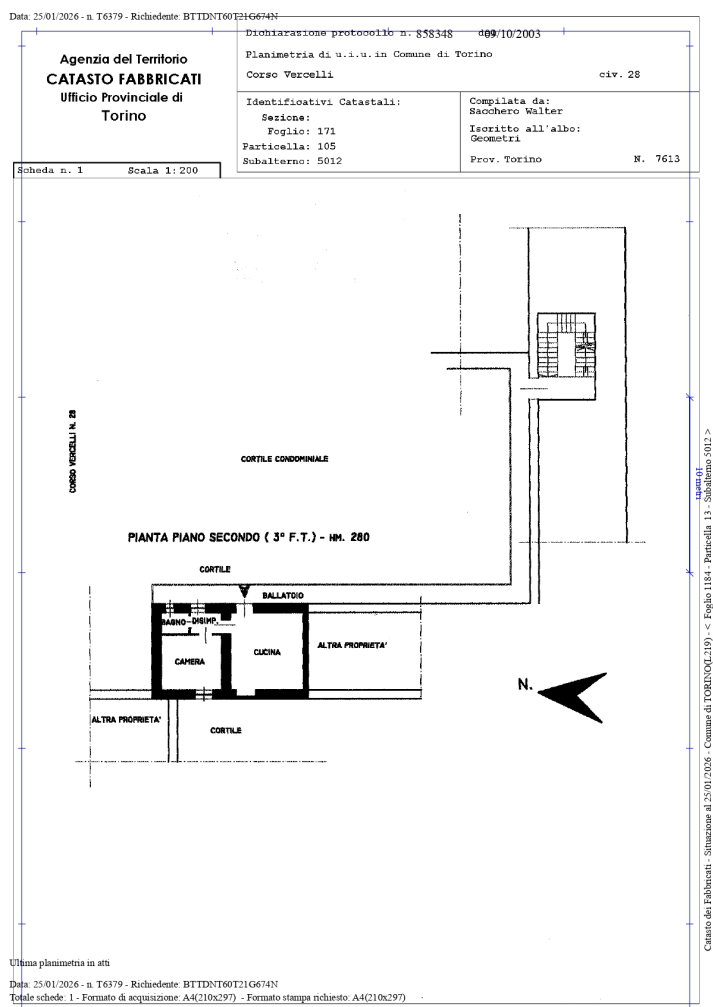
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale Mq.	Rendita
XXXXXX	XX	XXXX	1	A/3	1	Vani 2,5	47	€ 271,14
Corso Vercelli 28 Piano 2 <sup>^</sup>								

(Allegato n° 2 – visura storica per immobile)

Coerenze LOTTO 1: ballatoio e distacco su cortile, altra u.i.u. del piano, distacco su cortile, distacco su cortile.

Si precisa che l'intestazione catastale **corrisponde** a quella indicata nel titolo di provenienza.

La planimetria catastale (Allegato n° 3) **non corrisponde** allo stato dei luoghi.



La planimetria catastale risulta non corrispondente essendo erroneamente rappresentata la distribuzione interna dei locali e delle aperture esterne.





Dovrà essere presentata planimetria catastale corretta secondo i dettami della procedura DOCFA, previa regolarizzazione edilizia di cui ai paragrafi seguenti. I costi della presentazione (oneri professionista, cassa previdenza, Iva, diritti catastali), saranno a totale cura e spesa dell'aggiudicatario che in via indicativa e non vincolante per lo scrivente posso stimarsi in € 800,00.

---

2. 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 la relazione notarile a rogito notaio xxxxxxxx xxxxxxxx via Torino 59 CHIVASSO TO si è accertato quanto segue:

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

Alla data di trascrizione del pignoramento (**11/12/2025**) il proprietario del bene è:

- LOTTO 1: xxxxx xxxxxx nato a xxxx xxxx xxxx xxxxx (xxxxxxx) il xxxxxxxx cf. xxx xxxx xxxxxxxx xxxxxx residente in xxxxxxxx (xxx) via xxx numero xxx per la quota di 1/1 della piena proprietà in dipendenza di atto di acquisto a rogito Notaio xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx di Torino del 17/11/2003 Rep. 38455/14708 trascritto presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 10/12/2003 numeri 60907/4001 - Primo titolo antecedente il ventennio.

**2.2 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'**

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

- LOTTO 1: dal 17/11/2003 alla data odierna la u.i. pignorata è di proprietà di xxxxxxxxxxxx xxxx nato a xxxx xxx xxxxxxxx xxxxx (xxxxx) il xxxxxxxx cf. xxx xxxx xxxxxx xxxx per la quota di 1/1 della piena proprietà in dipendenza di atto di acquisto dalla signora xxxxxx xxxxx nata a xxxxx (xxxxxxx) il xxxxxxxx c.f. xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxx di Torino del 17/11/2003 Rep. 38455/14708 trascritto presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio - servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 10/12/2003 numeri 60907/4001 - Primo titolo antecedente il ventennio.

**2.3 TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO**

- LOTTO 1: atto di acquisto a rogito notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di Torino del 17/11/2003 Rep. 38455/14708 trascritto presso la Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di







L'area è perimetrata nella planimetria allegata al regolamento di condominio suddetto con le lettere A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-A- coerenze generali via Cuneo, condominio via Cuneo 9, fabbricato di corso Vercelli 26, corso Vercelli.

Note: diritto al WC comune sul balcone/ballatoio denominato d/2 nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio,

Lo stabile non è dotato di ascensore.

Risulta edificata verso la fine dell'Ottocento / primi anni del secolo scorso (fotogrammi 1 e 2).

All'unità abitativa si accede dal cortile comune (fotogramma 3) dalla scala B, tramite scale con gradini in pietra e mancorrente di legno (fotogramma 6).

Identificato nella pianta del piano allegata al regolamento di condominio di cui infra con il numero 66 pe l'intero e 65 parte.



### **Piano secondo (terzo f.t.)**

Si accede all'alloggio direttamente dal balcone/ballatoio (fotogrammi 4 e 5) in pietra con ringhiera in ferro comune con altre proprietà direttamente dal vano scale B mediante due cancelli di ferro; il primo posizionato all'inizio del balcone / pianerottolo e il secondo delimitante la proprietà oggetto della presente (fotogramma 7).





L'entrata all'alloggio tramite porta di legno e vetro conduce direttamente nella cucina; a destra è posizionato un disimpegno con accesso sia alla camera sia al bagno.

#### Descrizione locali

Cucina (fotogrammi 9 e 10): unico locale con soffitto a voltino, pavimento in ceramica gres di colore beige come per tutti i locali, rivestimento di parte di parete con piastrelle di ceramica, residua parte e soffitto intonacati e tinteggiati, porta finestra esterna su cortile di legno con vetro semplice con persiana.

Disimpegno (fotogramma 11): avente accesso diretto dalla cucina, senza serramento, presenta le stesse caratteristiche del locale precedente, con finestra sul lato cortile di legno e vetro semplice con scuro interno (fotogramma 8).

Camera: avente accesso dal disimpegno con porta di legno e vetro (inglesina) è di buone dimensioni, pavimento e soffitto come i precedenti, pareti e soffitto intonacato e tinteggiati con presenza di finestra in legno e vetro semplice (fotogrammi 14 e 15).

Bagno: avente accesso dal disimpegno tramite porta in legno e vetro (inglesina) presenta tutti i sanitari in ceramica (lavabo, bidet, Water piatto doccia con box), il pavimento è della stessa tipologia degli altri locali ed è rivestito in piastrelle di ceramica sino a mt. 2,00 (fotogrammi 12 e 13).

Balcone esterno in pietra con ringhiera di ferro; sul muro del balcone è incassata la caldaia a gas. (fotogramma 8).

Il riscaldamento è a gas con caldaia esterna e presenza di elementi radianti nei locali in alluminio.

Per tutti i locali gli impianti elettrico e idrico sanitario risultano sottotraccia incassati.

*(Allegato n° 5).*



#### 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;**

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Le unità immobiliari risultano occupate da terzi che in sede di sopralluogo non hanno fornito le generalità.

Da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate risulta un **contratto di locazione** in essere in capo al debitore esecutato, **in comodato gratuito** fra il debitore esecutato e il





signor xxxxxxxxxxxx xxxxxx nato in xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx codice fiscale xxx xxx xxx xxxxxx contratto numero 2426 serie 3X Anno 2023 con decorrenza dal 15/09/2023 al **14/09/2027** registrato telematicamente in data 15/09/2023 presso ufficio Territoriale di Torino 1. (Allegato n° 7).  
*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 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 la quantificazione degli oneri di cancellazione;**

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come la certificazione notarile redatta il 23/12/2025 e da ulteriori verifiche eseguite aggiornate al 10 aprile 2026 risultano sussistere le seguenti formalità:

5.1 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto dei presenti lotti alla data del 10 Aprile 2026 esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

**ISCRIZIONI**

**a) Ipoteca volontaria** in forza di atto a rogito notaio xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx di Torino (TO) del 17/11/2003 Rep. 38456/6097

**Rinnovata**

Iscritta il 19/10/2023 ai nn. **43326/6094** presso Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1.

A favore: xxxxxxxxxxx xxxxxxxx con sede in xxxx (xxx) P. Iva xxxxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxx xxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxx (xxxxxxx) il xxxxxxxxxxxx cf. xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx per il diritto di piena proprietà 1/1 .

Capitale € 64.000,00

Totale ipoteca €. 128.000,00

Gravante sui seguenti immobili: Comune di Torino Catasto Fabbricati foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx.

Oggetto di cancellazione totale.

**TRASCRIZIONI**





**b) Pignoramento** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PINEROLO in data 10/12/2012 rep. 24011/2012 Trascritto il 13/11/2012 ai nn. **35123/26542** presso Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare di PINEROLO.

A favore: xxxxxxxx xxxxxx con sede in Roma (RM) Cf. xxxxxxxxxx

Contro: xxxxx xxxx nato a xxxx xxx xxxx xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxx) il xxxxxxxx cf. xxxx xxxxx xxxxx xxxx

Comune di TORINO catasto fabbricati foglio xxxx particella xxxx subalterno xxx per la piena proprietà 1/1.

Oggetto di cancellazione totale.

**c) Pignoramento** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TORINO in data 19/04/2025 rep. 8428 Trascritto il 14/05/2025 ai nn. **20772/15772** presso Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare di TORINO 1.

A favore: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxx con sede in xxxxxxx C-f. xxxxxx

Contro: xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx nato a xxxxxxx xxxxx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx (xxxxxxxx) il xxxxxxxx cf. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Comune di TORINO catasto fabbricati foglio xxxx particella xxx subalterno xxx per la piena proprietà 1/1.

Oggetto di cancellazione totale.

**d) Pignoramento** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TORINO in data 12/11/2025 rep. 26110 Trascritto il 11/12/2025 ai nn. **54191/40658** presso Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare di TORINO 1.

A favore: xxxx xxx xxxx xx con sede in xxxxxxx C-f. xxxxxx

Contro: xxxxx xxxxx nato a xxxxx xxxxx xxxxx xxxxx (xxxxxxxx) il xxxxxxxx cf. xxxx xxxxx xxxxxxx xxxxx

Comune di TORINO catasto fabbricati foglio xxx particella xxx subalterno xxx per la piena proprietà 1/1.

Oggetto di cancellazione totale.

*(Allegato n° 10 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare).*

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con **oneri a carico dell'aggiudicatario**.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819- restrizione di beni.

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario.

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00.





Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35,00 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200,00, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59,00 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35,00 per ciascuna cancellazione

Oltre ai costi del delegato alla cancellazione quantificabili, in via indicativa e non vincolante per lo scrivente, in € 500,0 per ogni cancellazione.

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

- SITUAZIONE URBANISTICA: PRGC

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DGR 6-24303 del 06-04-1998 e successive varianti, l'immobile ricade in ZONA URBANA STORICO AMBIENTALE 23 (ZUSA 23) Misto M1 - Zona beta - Riferimenti normativi art. 11 – art. 8 – art. 4 Norme tecniche di attuazione. PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO vigente l'immobile ricade in parte Piana classe di stabilità IIIb2b(P) nella tavola carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità utilizzazione urbanistica. *(Allegato n° 9).*

Le unità in oggetto sono inserite in contesto condominiale con **regolamento di condominio** degli stabili di Corso Vercelli n. 328 angolo via Cuneo n. 2 non pubblicato né registrato e trascritto. Alla u.i. spettano: **12,72 /1000** (dodici virgola settantadue millesimi) di proprietà.

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 ed è comunque a disposizione presso l'amministratore dello stabile. disposizione *(Allegato n° 11).*

### 5.3 CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Dagli accertamenti effettuati presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Usi Civici, Livello o Censo).





## 6. TRATTAZIONE QUESITO 6)

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

### 6.1 SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile sono state desunte dalla comunicazione pervenuta dall'Amministratore (*Allegato n° 12*) Rendicontazione spese condominiali.

Il debito residuale in carico alla proprietà eseguita alla data 02/02/2026 assomma a € 12.441,14.

Le spese annuali a consuntivo in carico alla proprietà per la gestione 01/01/2024 / 31/12/2024 assommano a € 1.093,49.

Le spese a preventivo per la gestione 01/01/2025 – 31/12/2025 non sono state fornite.

Risultano spese straordinarie deliberate imputabili al debitore per € 120,00 + € 159,00.

L'aggiudicatario sarà comunque responsabile in solido con la parte debitrice delle spese insolte riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà a suo favore; sarà pertanto a suo esclusivo onere informarsi presso l'Amministratore dello stabile (per ogni chiarimento e/o per un più esatto aggiornamento delle spese dovute) e con il Delegato alla vendita per ulteriori spese a proprio carico in caso di aggiudicazione. (*Allegato n° 12*).

Presso l'amministratore protempore dello stabile studio xxxxxxxxxxxx - Corso Giulio Cesare nr. 17/b Torino tel. xxxxxxxxxxxx E-mail xxxxxxxxxxxxxxxx possono essere reperite eventuali altre informazioni qualora occorrenti.

### 6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente ed aggiornate al 10 Aprile 2026 non risulterebbero ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo agli esegutati.

---

## 7. TRATTAZIONE QUESITO 7)

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

### PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di TORINO e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di TORINO, sia con i cartellini sia come





ricerca per indirizzo e nominativi, attuali e precedenti, il solo titolo edilizio che è stato riscontrato è il seguente:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA DPR 380/01 (MOD. INT. + SERRAMENTI) presentazione 12/08/2023 protocollo 2004 4 5516 del 20/04/2004 a nome di xxxxxxxx xxxxxxxx modifiche interne + serramenti.

Non risultano altri titoli edilizi riscontrati.

*(Allegato 8 Titoli edilizi)*



## 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*

Da un rilievo di massima eseguito, la u.i. pignorata risultano, rispetto al titolo edilizio reperito:

- non conforme

#### **Elenco difformità riscontrate**

Rispetto al titolo edilizio assentito:

- a) risulta chiusa internamente la finestra di ridotte dimensioni presente nel bagno, il muro di delimitazione del bagno dal disimpegno risulta in diversa allocazione con maggiore superficie del servizio igienico e la porta di accesso alla camera risulta in diversa sede.

Le predette difformità **potrebbero essere regolarizzate:**

- mediante CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01, con sanzione minima di € 1.000,000 oltre ai costi del tecnico incaricato e ai diritti di segreteria fermo restando la verifica della sussistenza di tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del Dpr 380/2001.
- **Note:** sussiste un verbale del 20/04/2004 redatto dal settore XVII Edilizia privata nel quale sono riscontrate difformità della DIA Suddetta con proposta di sanzione di € 516,00 – pratica non definita.

Occorre che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, l'aggiudicatario approfondisca con professionista di fiducia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.





In via puramente indicativa e non vincolante per lo scrivente si stima un importo forfettario prudenziale di circa € 3.000,00 comprensivo di oblazione, oneri professionali, cassa previdenza ed Iva esclusa eventuale sanzione e diritti municipali.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere e 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.

L'aggiudicatario dovrà provvedervi a sua cura e spesa. Costo preventivato e non vincolante € 300,00 comprensivo cassa previdenza ed Iva.

### 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. 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 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.

Costo presumibile e non vincolante per lo scrivente comprensivo di cassa previdenza ed Iva € 1.000,00 per l'unità abitativa.





## 9. TRATTAZIONE QUESITO 9)

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

### VALORE DI MERCATO

Il valore attuale di mercato delle porzioni immobiliari viene effettuata sulla base della superficie al commerciale.

L'esperto fa presente che i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili sono il D.P.R. n. 138/98 allegato C e la norma UNI 10750 del 2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla ENI EN 15733/2011.

In entrambe le norme, i metri quadrati di superficie commerciale sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità.

In particolare, le superfici ai fini valutativi vengono computate come segue:

A. Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale:

- 100% vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.

B. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):

- 50% vani accessori comunicanti;
- 25% vani accessori non comunicanti.

C. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità:

- 30% fino a 25 mq. Poi 10% - balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% - balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'U.I. Poi 2% - area scoperta.

Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente al numero.

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza delle unità immobiliari 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 per **N. 1 LOTTO** avente le seguenti superfici commerciali:





Lotto	Destinazione	Superficie commerciale (mq.)	Coefficiente correttivo in %	Superficie commerciale (mq.)
1	Alloggio	49,53	100	49,53
1	Balcone	8,47	50	4,23
Somma				53,76

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato (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 condominiali e/o 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.

Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/m<sup>2</sup> reperiti: quotazioni: OMI – Borsino Immobiliare - Agenzie immobiliari - Agenzia delle Entrate, che indicano valori, per abitazioni economiche in stato normale

Valori OMI 1<sup>^</sup> semestre 2025 Zona C19 Semicentro:

abitazioni economiche condizione ottimo min 1.300,00 €/m<sup>2</sup> max. 1.900,00 €/m<sup>2</sup>;  
economiche condizioni normali min 840,00 €/m<sup>2</sup> max. 1.250,00 €/m<sup>2</sup>;

Osservatorio FIAIP Torino zona Aurora Appartamenti in buono stato  
abitabili min 820,00 €/m<sup>2</sup> max. 1.577,00 €/m<sup>2</sup>;

Borsino immobiliare: abitazioni stabili 2<sup>^</sup> fascia

min 736,00 €/m<sup>2</sup> max. 1.052,00 €/m<sup>2</sup>;

Osservatorio Immobiliare città di Torino Microzona C10 Palermo

anno 2023 min 1.100,00 €/m<sup>2</sup> max. 1.620,00 €/m<sup>2</sup>;

Media valori annunci agenzie immobiliari 1.179,00 €/m<sup>2</sup>;

Media valori dichiarati abitazione residenziale compravendite anno

2024 865,00 €/m<sup>2</sup>.

Si ritiene il più possibile simile a quello oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, individuare a **1.000,00 €/m<sup>2</sup>** 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 proprietà 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Torino, agenzia entrate servizio pubblicità immobiliare di Torino, ufficio tecnico di Torino, agenzie immobiliari: Gabetti - RE Max - Tecnocasa - Tempo casa - La mia casa, osservatori del mercato immobiliare OMI - FIIAP - BORSINO IMMOBILIARE - OICT, ed inoltre agenzia delle entrate ricerca atti di vendita.

*(Allegato 13 Tabella valori OMI\_Compravendite Borsino Immobiliare\_ Banca dati).*

Pertanto, il più probabile valore di mercato alla data odierna dell'immobile oggetto di stima, ammonterebbe a

*Lotto 1: mq. 53,76 \* 1.0000,00 =*

**€ 53.760,00**

Si riepilogano inoltre, in via puramente indicativa e non vincolante per lo scrivente, i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, le spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica, il deprezzamento applicato per la sussistenza di un contratto di comodato opponibile alla procedura, scadente il 14/09/2027. Per questo, stante la durata limitata rimanente, si è calcolata una riduzione del 15%.

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).	5%	€ 2.688,00
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica / catastale: <b>i n d i c a t i v i</b> - pari agli oneri individuati al punto 8.1 della presente relazione		€ 5.100,00
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione: occupato con contratto <b>opponibile alla procedura</b>	15%	8.064,00
4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento		
5. Spese Cancellazione Formalità Lotto1 (a stima)		€ 1.500,00
6. Spese Condominiali insolute		





Totale valori: Lotto 1		€ 17.352,00
------------------------	--	-------------

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 in eccesso e/o difetto – nell'ambito della presente procedura esecutiva – pari a:

LOTTO 1 € 53.760,00 - € 17.352,00 = € 36.408,00 arrotondabili **per difetto** a **€ 36.000,00** (Euro Trentaseimila/00).



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 le u.i. pignorate 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.

*Vigone, li 11 Aprile 2026*

L'esperto stimatore  
*(Timbro e Firma)*





Elenco allegati

RGE 791\_2025 \_1 Perizia privacy

RGE 791\_2025 \_2 Visure catastali

RGE 791\_2025 \_3 Planimetria catastale

RGE 791\_2025 \_4 Elaborati grafici

RGE 791\_2025 \_5 Documentazione fotografica

RGE 791\_2025 \_6 Certificato di residenza

RGE 791\_2025 \_7 Comunicazione agenzia entrate

RGE 791\_2025 \_8 Titoli edilizi

RGE 791\_2025 \_9 Estratto PRG - Nta

RGE 791\_2025 \_10 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare

RGE 791\_2025 \_11 Regolamento di condominio

RGE 791\_2025 \_12 Spese condominiali

RGE 791\_2025 \_13 Tabella valori OMI - Borsino Immobiliare - Compravendite - Banca dati

RGE 791\_2025 \_14 Nota trascrizione RG 54191 RP 40658 del 11/12/2025

