



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dottorssa XXXXXXXXXXXX

Udienza ex Art. 569 C.P.C. in data 08/04/2026 ore 11,00

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 566/2025

PROMOSSA DA

**XXXXXXXX XXXXXX Srl e per essa XXXXX XXXX
(Creditore Procedente)**

Rappresentata e difesa dall'Avvocato XXXXXXXX XXXXXXXX

CONTRO

XXXXX XXXXXXXX (Debitore Esecutato)



TABELLA RIEPILOGATIVA	
<i>UBICAZIONE IMMOBILI</i>	
LOTTO 1	TORINO (TO) Corso Vercelli numero 70
LOTTO 1a	TORINO (TO) Corso Vercelli numero 70
LOTTO 2	TORINO (TO) Corso Vercelli numero 70
<i>TIPOLOGIA U.I.</i>	
LOTTO 1	Alloggio con cantina
LOTTO 1a	Autorimessa
LOTTO 2	Alloggio con cantina
<i>CONSISTENZA U.I.</i>	
LOTTO 1	4 vani
LOTTO 1a	Mq. 15
LOTTO 2	3,5 vani
<i>DATI CATASTALI</i>	
LOTTO 1	Catasto Fabbricati Foglio XXXX particella XXXX subalterno XXXX
LOTTO 1a	Catasto Fabbricati Foglio XXXX particella XXXX subalterno XXXX
LOTTO 2	Catasto Fabbricati Foglio XXXX particella XXXX subalterno XXXX
<i>PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'</i>	XXXX XXXX nata a XXXX (EE) il XXXX (c.f. XXXX XXXX XXXX XXXX) per la quota della piena proprietà
<i>FORMALITA' ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI</i>	<u>ISCRIZIONI</u> 63443/ 14577 del 05/11/2007 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore XXXX XXXX <u>TRASCRIZIONI</u> 41063 / 30791 del 25/09/2025 Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore XXXX XXXX XXXX contro XXXX XXXX
<i>DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI</i>	Vincolo di destinazione numero 15079 del 07/08/1998 rogito notaio XXXX XXXX di Torino del 23/07/1998 rep. 30635/13486 registrato all'ufficio del Registro di Torino in data 30/07/1998 numero 14597 serie 1^ portante l'obbligo a destinare il locale ad uso autorimessa in base al disposto dell'art. 9 delle Legge 122/89 come pertinenza dell'appartamento trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 07/08/1998 ai numeri 23008/15079. A favore Comune di Torino per il diritto di piena proprietà contro XXXX XXXX nato a Vezza d'Alba (CN) il 22/04/1947 per i diritti di 1/2 in regime di comunione legale dei beni; XXXX XXXX nata a Asti (AT) il 18/12/1947 per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. Note: interessava l'originario Foglio XXXX particella XXXX subalterno XXXX. Regolamento di condominio non registrato né trascritto



<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i> <i>Lotto 1 - 1a</i> <i>Lotto 2</i>	Occupato dal debitore esecutato (Libero) Occupato da terzi con titolo opponibile
<i>IRREGOLARITA' EDILIZIE</i> <i>Lotto 1 - 1a</i> <i>Lotto 2</i>	Si vedasi pagina 20 - 21
<i>IRREGOLARITÀ CATASTALI</i> <i>Lotto 1 - 1a</i> <i>Lotto 2</i>	Si vedasi pagina 8 Si vedasi pagina 10
<i>VALORE DI MERCATO</i> <i>Lotto 1 - 1a</i> <i>Lotto 2</i>	€ 63.880,00 (euro unità) e/00 € 40.776,00 (euro quarantamilasettecentosettantasei/00)
<i>RIEPILOGO COSTI</i> <i>Lotto 1 - 1a</i> <i>Lotto 2</i>	€ 10.139,09 (diecimilacentrotanove/09) € 13.061,49 (euro tredicimilasessantuno/49)



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. 11
2.2 Ricostruzione passaggi di proprietà	pag. 11
2.3 Titolo anteriore al ventennio	pag. 12
3) TRATTAZIONE QUESITO 3	
3.1 Descrizione stabile	pag. 12
3.2 Descrizione u.i. pignorate	pag. 13
4) TRATTAZIONE QUESITO 4	
Stato di occupazione	pag. 15
5) TRATTAZIONE QUESITO 5	
5.1 Formalità pregiudizievoli	pag. 16
5.2 Diritti reali, vincoli e oneri	pag. 18
5.3 Censo, livello e uso civico	pag. 19
6) TRATTAZIONE QUESITO 6	
6.1 Spese condominiali	pag. 19
6.2 Procedimenti giudiziari	pag. 19
7) TRATTAZIONE QUESITO 7	
7.1 Pratiche edilizie	pag. 20
8) TRATTAZIONE QUESITO 8	
8.1 Verifica regolarità edilizia/urbanistica	pag. 20
8.2 Attestato Prestazione Energetica	pag. 21
8.3 Conformità impiantistica	pag. 21
9) TRATTAZIONE QUESITO 9	
Determinazione Valore di Mercato	pag. 22
10) TRATTAZIONE QUESITO 10	
Verifica sussistenza presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020	pag. 25
ELENCO ALLEGATI	pag. 27



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 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.).*



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 xxxx xxxx in data 14/12/2025.

Il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti il giorno 8 Aprile 2026 alle ore 10,00.

In data 18 Dicembre 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 16 Gennaio 2026 ore 12,00 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. xxxx xxxx e il custode nominato nella persona del suo delegato avvocato xxxx xxxx.

Era presente il debitore esecutato il quale permetteva l'accesso alle u.i. e venivano eseguiti i rilievi di rito e la documentazione fotografica.



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 BENI PIGNORATI

LOTTO 1 (sub. xxxx)

Ubicazione: Comune di TORINO Corso Vercelli numero 70

Tipologia: Alloggio al Piano Primo (2[^] f.t.)



Consistenza: **Alloggio** al piano primo con accesso dal balcone comune composto di cucina, disimpegno, due camere, bagno, ballatoio comune; al piano interrato (1[^] s.t.) un locale uso **cantina**.

Coerenze alloggio: ballatoio comune e distacco su cortile, uiu foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx, distacco su corso Vercelli. altra uiu del piano.

Coerenze cantina: corridoio comune, altra cantina, terrapieno su corso Vercelli, cantina foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx.

LOTTO 1a (sub xxxx)

Ubicazione: Comune di TORINO Corso Vercelli numero 70

Tipologia: **Autorimessa** piano terreno (1[^] f.t.)

Coerenze autorimessa: cortile comune, altra autorimessa, altro fabbricato, altra autorimessa.

LOTTO 2 (sub xxxx)

Ubicazione: Comune di TORINO Corso Vercelli numero 70

Tipologia: Alloggio al Piano Primo (2[^] f.t.)

Consistenza: **Alloggio** al piano primo con accesso da scala condominiale composto di cucina, disimpegno, due camere, balcone su Corso Vercelli; al piano interrato (1[^] s.t.) un locale uso **cantina**.

Coerenze alloggio: vano scala e pianerottolo, altra uiu del piano, distacco su corso Vercelli, ui foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx, ballatoio comune e distacco su cortile.

Coerenze cantina: corridoio comune, altra cantina, terrapieno su corso Vercelli, cantina foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx.

NOTE: Sussiste **Vincolo di destinazione** numero 15079 del 07/08/1998 rogito notaio xxxx xxxx di Torino del 23/07/1998 rep. 30635/13486 registrato all'ufficio del Registro di Torino in data 30/07/1998 numero 14597 serie 1[^] portante l'obbligo a destinare il locale ad uso autorimessa in base al disposto dell'art. 9 delle Legge 122/89 come pertinenza dell'appartamento – trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 07/08/1998 ai numeri 23008/15079. A favore Comune di Torino per il diritto di piena proprietà contro xxxx xxxx nato a Vezza d'Alba (CN) il 22/04/1947 per i diritti di ½ di piena proprietà e xxxx xxxx nata a Asti (AT) il 18/12/1947 per il diritto di ½ di piena proprietà, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

1.2 DATI CATASTALI

LOTTO 1 Comune di TORINO Corso Vercelli 70 (sub. 78)

Al Catasto Terreni al Fg. xxxx Particella xxxx si trova l'intera pianta dell'edificio e dell'area pertinenziale ove è ubicata la U.I. pignorata *che* risulta iscritta presso il Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:



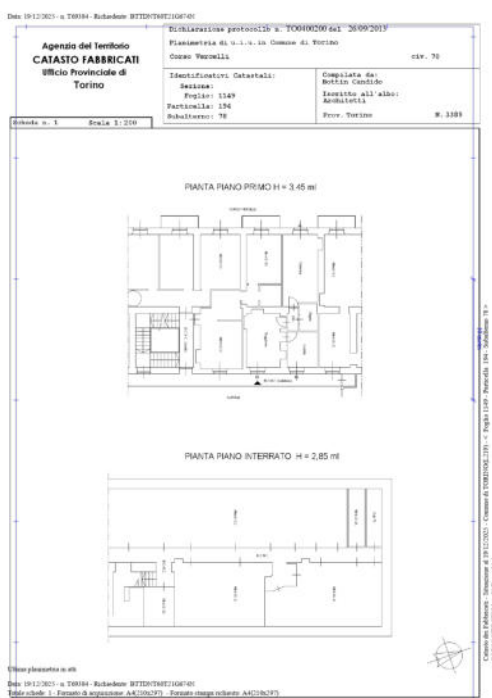
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Superficie catastale (mq.)	Rendita €
XXXX	XXXX	XXXX	2	A/4	3	4	58	330,53
<i>Corso Vercelli n. 70 Piano S1-1</i>								

L'ui in oggetto deriva dall'originario foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx per divisione del 16/09/2013 pratica n. TO0400200 in atti dal 26/09/2013 n. 332997.1/2013).

Impianto originario foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx variato per modifica identificativo del 27/03/2006 Pratica n. TO0131733 in atti dal 27/03/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappa (n. 67977.31/2006).

La planimetria catastale (*Allegato n° 3*) così come redatta del foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx **non corrisponde** allo stato dei luoghi rilevato; l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spesa alla presentazione di nuovo elaborato grafico con la procedura DOCFA, costi presunti e non vincolanti per lo scrivente comprensivi di diritti, oneri professionali, cassa previdenza ed Iva € 700,00.

Si precisa che l'intestazione catastale **corrisponde** a quella indicata nei titoli di provenienza.



(Allegato n° 2 – visura storica per immobile)

LOTTO 1a Comune di TORINO Corso Vercelli 70 (sub. xxxx).

Al Catasto Terreni al Fg. xxxx Particella xxxx si trova l'intera pianta dell'edificio e dell'area pertinenziale ove è ubicata la U.I. pignorata 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)</i>	<i>Superficie catastale (mq.)</i>	<i>Rendita €</i>
XXXX	XXXX	XXXX	2	C/6	3	15	19	113,88
<i>Corso Vercelli n. 70 Piano t</i>								

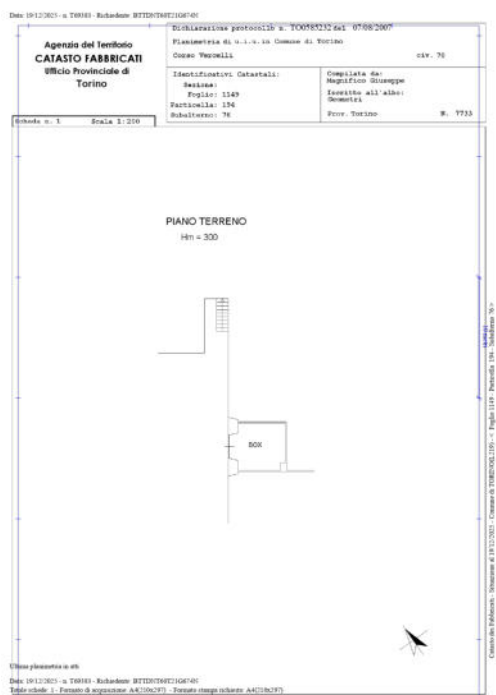
L'ui in oggetto deriva dal foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx per variazione nella destinazione del 07/08/2007 Pratica n. TO05852323 in atti dal 07/08/2007 depositi C/2 – Box C/6 (n. 68035.1/2007).

Variazione modifica identificativo del 27/03/2006 Pratica n. TO0131733 in atti dal 27/03/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 67974.28/2006).

Impianto originario foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx variato per modifica identificativo del 02/10/1997 in atti dal 02/10/1997 frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione spazi interni laboratorio magazzino (n. L05740.1/1997).

La planimetria catastale (*Allegato n° 3b*) così come redatta del foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx **corrisponde** allo stato dei luoghi rilevato;

Si precisa che l'intestazione catastale **corrisponde** a quella indicata nei titoli di provenienza.



(Allegato n° 2b – visura storica per immobile)

LOTTO 2 Comune di TORINO Corso Vercelli 70 (sub. xxxx)

Al Catasto Terreni al Fg. xxxx Particella xxxx si trova l'intera pianta dell'edificio e dell'area pertinenziale ove è ubicata la U.I. pignorata *che* risulta iscritta presso il Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:



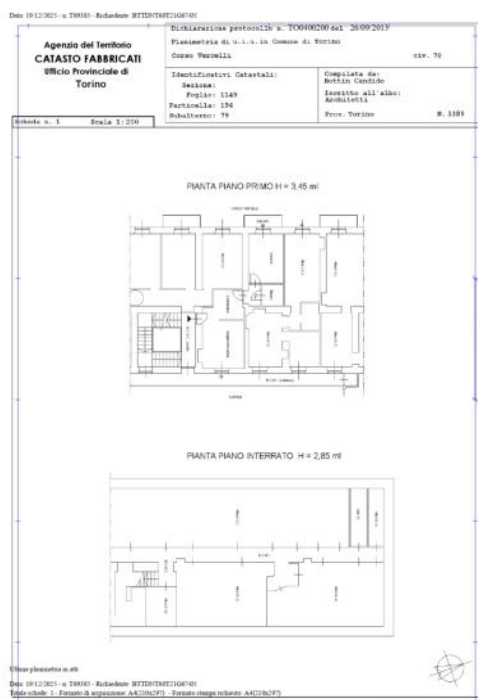
Foglio	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza (vani)	Superficie catastale (mq.)	Rendita €
XXXX	XXXX	XXXX	2	A/4	3	3,5	51	289,22
<i>Corso Vercelli n. 70 Piano S1 - 1</i>								

L'ui in oggetto deriva dall'originario foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx per divisione del 16/09/2013 pratica n. TO0400200 in atti dal 26/09/2013 n. 332997.1/2013).

Impianto originario foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx variato per modifica identificativo del 27/03/2006 Pratica n. TO0131733 in atti dal 27/03/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 67977.31/2006).

La planimetria catastale (*Allegato n° 3a*) così come redatta del foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx **non corrisponde** allo stato dei luoghi rilevato; l'aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spesa alla presentazione di nuovo elaborato grafico con la procedura DOCCA, costi presunti e non vincolanti per lo scrivente comprensivi di diritti, oneri professionali, cassa previdenza ed Iva € 700,00.

Si precisa che l'intestazione catastale **corrisponde** a quella indicata nei titoli di provenienza.



(Allegato n° 2a – visura storica per immobile)



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 da certificazione notarile redatta dal Notaio Niccolò TIECCO di Perugia in data 30/09/2025) e dalle verifiche effettuate presso l'agenzia l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 26 gennaio 2026 si è accertato quanto segue:

2.1 TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (25/09/2025) il proprietario dei beni è la signora:

- xxxx xxxx nata a xxxx - xxxx (EE) il xxxx (c.f. xxxx xxxx xxxx xxxx) per la quota della **piena proprietà.**

in dipendenza di:

Per la **quota di 1/1**: atto di acquisto a rogito xxxx xxxx notaio in Torino in data 30/10/2007 rep. 6580/3660 trascritto presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 05/11/2007 al numero 63442/39344.

2.2 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

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

- a) sino 30/10/2007 le u.i. pignorate erano di proprietà dei signori xxxx x xxxx xxx nato a Vezza d'Alba (CN) il 22/04/19487 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; xxxx xxxx xxxx nata a Asti (AT) il 18/12/1947 per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni in dipendenza di atti di acquisto a rogito notaio xxxx xxxx notaio in Torino in data 19/11/1997 rep. 28796/12884 trascritto presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 10/12/1997 al numero 19386;
- b) sino al 19/11/1997 Società xxxx xxxx con sede in Roma per i diritti di 1/21 di piena proprietà.

2.3 TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO



- atto di acquisto a rogito notaio XXXX XXXX notaio in Torino in data 19/11/1997 rep. 28796/12884 trascritto presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 10/12/1997 al numero 19386 da Società San Paolo con sede in Roma.

Sussiste continuità delle trascrizioni ex art. 265 c.c.



TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

3.1 DESCRIZIONE DELLO STABILE

Gli immobili in oggetto sono localizzati nella Circostrizione **6** la più estesa della città, zone di Barriera di Milano, Regio Parco, Barca, Bertolla, Falchera, Pietra Alta, Rebaudengo, Villaretto e Famolenta.

In particolare sono identificati nella zona Barriera di Milano della quale Corso Vercelli è un'importante arteria di comunicazione della zona nord di Torino, che unisce il Lungo Dora, dal Ponte Carpanini, con la rotonda davanti alla Stazione Stura e corso Giulio Cesare

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il contesto generale della zona è degradato.

L'insieme del complesso immobiliare ove sono localizzate gli immobili in oggetto, pur formando un unico corpo, è composto di:

un fabbricato di civile abitazione con accesso diretto dal Corso Vercelli elevato a 4 piani fuori terra ed un piano interrato servito dalla scala A, distinto in colore rosso nella planimetria generale allegata al regolamento di condominio;

un fabbricato di civile abitazione con accesso dal cortile interno comune, in parte elevato a 1 piano fuori terra ed in parte a 2 abitazione fuori terra oltre a 1 piano interrato, servito in parte dalla scala B ed in parte dalla scala C, tinteggiato in colore blu nella planimetria generale predetta;

altro fabbricato di civile abitazione con accesso dal cortile interno comune elevato a 2 piani fuori terra servito dalla scala C tinteggiato in colore viola nella planimetria generale predetta;

piccolo fabbricato contiguo ai precedenti sopradescritti elevato a 1 piano fuori terra destinato a magazzino e tinteggiato in colore verde nella planimetria generale predetta;

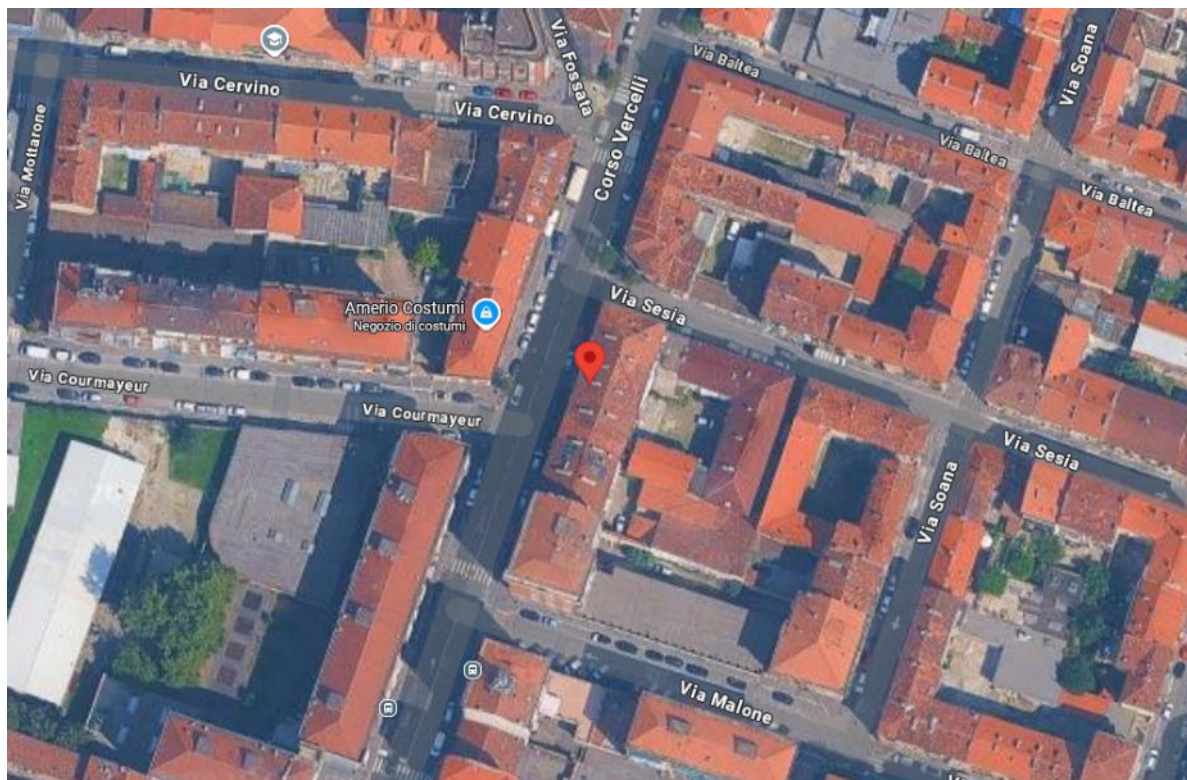
cortile comune distinto in colore giallo nella planimetria generale predetta.

Allo stabile si accede da un passo carraio coperto con un portone di legno dal quale si accede alle scale condominiali, al cortile comune e agli altri locali e scale nel cortile chiuso.



Lo stabile non è dotato di ascensore.

NOTE: al regolamento di condominio reperito NON SONO ALLEGATE LE PLANIMETRIE PREDETTE.



Vista aerea Google Maps

3.2 DESCRIZIONE DELLE U.I. PIGNORATE

Lotto 1 - Alloggio piano primo libero: trattasi di un alloggio composto di cucina, disimpegno, due camere e bagno. Si accede all'unità in oggetto dalla porta finestra posta sul ballatoio affacciato sul cortile interno (fotogrammi 2 e 3 e 4) dello stabile, si entra direttamente nel vano cucina (fotogrammi 5 e 6) di piccole dimensioni, su una parete sono disposti arredi da cucina con elettrodomestici ad incasso e la parete è rivestita con piastrelle solo sulla fascia superiore del piano di lavoro, a pavimento sono posate piastrelle in gres porcellanato. Le pareti, in più punti scrostate, sono decorate con idropittura di colore rosso scuro e giallo, il soffitto, per quanto sia stato possibile verificare, è ribassato con tavolato in legno. Un piccolo disimpegno da accesso alle due camere e al bagno cieco. Il bagno (fotogrammi 7a 7b 7c) è dotato di wc e bidet in ceramica bianca completo di vasca di cacciata esterna senza coperchio, sedile e copri sedile in plastica e rubinetteria in acciaio, piatto doccia in ceramica bianco, rubinetteria ad asta saliscendi, tenda-doccia in pvc montata su tubo porta tenda. Il lavabo in ceramica bianca è completo di colonna e specchio. Il pavimento è rivestito da piastrelle in gres porcellanato di colore verde scuro mentre le pareti sono rivestite con la stessa piastrella fino ad una altezza di 200 cm circa ma di un verde più chiaro. A eccezione di una luce chiusa da mattoni in vetrocemento, non ci sono finestre non è presente l'apparato per la ventilazione forzata, la porta non possiede chiusura a chiave ma un semplice cricchetto posto internamente. Frontalmente rispetto al bagno si apre la camera 1 (fotogrammi 8 e 9) di medie dimensioni è illuminata da una porta finestra in affaccio sul ballatoio in cui sono apribili e vetrate



solo due ante superiori, il pavimento è ricoperto da un rivestimento in linoleum, le pareti sono decorate con idropittura di colore rosso scuro e giallo. La camera 2 (fotogrammi 10 e 11) si affaccia, mediante un'unica finestra in legno, sul corso Vercelli, si presenta lunga e stretta, le pareti sono decorate con idropittura di colore rosso scuro mentre il soffitto voltato è decorato di bianco, le piastrelle a pavimento per decorazione e fattura sembrano essere coeve dello stabile. I serramenti interni sono in legno tamburato con pannellatura cieca e, i serramenti esterni in affaccio sul cortile interno sono in alluminio rivestito e vetro con sistema di oscuramento costituito da ante cieche a battente poste internamente, mentre sul fronte principale (fotogramma 1) si affaccia un unico serramento esterno in legno vetro ed esterne persiane a battente. Gli impianti elettrico e idraulico sono presenti e posti sottotraccia. L'impianto autonomo di riscaldamento e acqua calda sanitaria è alimentato da una caldaia posta in nicchia presso il ballatoio (fotogramma 28). Non sembra però essere certo il suo corretto funzionamento. Nel complesso l'unità abitativa descritta si presenta in precario stato di conservazione e manutenzione.

Lotto 1 - Cantina piano interrato libera: vi si accede dal vano scala principale scendendo altre due e brevi rampe, si raggiunge il piano interrato le cui pareti sono lasciate a mattone vista e a pavimento terra battuta, il corridoio e le parti comuni sono provviste di illuminazione a tempo e le cantine sono quasi tutte chiuse da porte in metallo o legno. La cantina in oggetto penultima porta del corridoio (fotogramma 22), presenta le stesse caratteristiche sopra descritte ovvero pareti a mattone, terra battuta a pavimento e porta metallica numerata (numero 11) ma non è provvista di illuminazione artificiale propria, anche se in prossimità del muro esterno si apre una porzione di una bocca di lupo probabilmente condivisa con la cantina a fianco (fotogramma 23)

Lotto 1a - Autorimessa piano terreno libera: si accede dal passo carraio aperto su corso Vercelli (lo stesso che permette l'ingresso al vano scala condominiale - fotogramma 1) ed è situata al piano terreno della manica in elevazione di due piano fuori terra opposta e parallela al corpo di fabbrica principale; il portone in metallo e vetro a due battenti si apre verso l'esterno, le pareti all'interno sono intonacate a civile, il pavimento è piastrellato ed il soffitto è voltato (fotogrammi 25 e 26 e 27). Attualmente è usata come magazzino e deposito ma l'ampiezza del portone e la profondità non escludono la sua adozione come ricovero di autovetture di media dimensione.

Lotto 2 - alloggio piano primo occupato: trattasi di un alloggio composto di disimpegno su angolo cottura, due camere, disimpegno, bagno, balcone su corso Vercelli. L'ingresso è costituito da un portoncino blindato posto sul pianerottolo del vano scala condominiale (fotogramma 12) da quale si entra in ampio disimpegno (fotogramma 13) aperto sull'angolo cottura ricavato in nicchia e delimitato da un muretto basso. Il cucinino è allestito con arredi di fortuna accostati ad una cucina economica e le pareti sono rivestite con piastrelle sino ad un'altezza di circa 1,50 m, la pavimentazione è costituita da piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro (fotogramma 14), le pareti e il soffitto voltato sono decorate in parte con idropittura viola ed in parte bianca. A destra dell'ingresso si trova la camera 1 (fotogrammi 15 e 16) di medie dimensioni che affaccia sul ballatoio mediante una porta finestra in alluminio



rivestito, ridotta a finestra e con scuri interni; il pavimento è rivestito da un laminato simili legno, le pareti e il soffitto a volta sono intonacate e decorate con idropittura bianca, il tramezzo che divide la camera dall'ingresso è in lastre di cartongesso ed al vano porta manca l'anta scorrevole in legno tamburato pieno (smontata e appoggiata nei pressi). Il bagno cieco si presenta di piccole dimensioni è composto (fotogrammi 17a 17b) da wc e bidet in ceramica bianca completo di vasca di cacciata esterna, ma privo sedile e coprisedile, rubinetteria in acciaio, piatto doccia in ceramica bianco, rubinetteria ad asta saliscendi e box doccia ad angolo in pvc e ante scorrevoli. Il lavabo in ceramica bianca è completo di colonna e specchio illuminato. Il pavimento è rivestito da piastrelle in gres porcellanato di colore verde scuro mentre le pareti sono rivestite con la stessa piastrella fino ad una altezza di 200 cm circa ma di un verde più chiaro. Non ci sono finestre e non è presente l'apparato per la ventilazione forzata. Nella nicchia presente nel disimpegno è posizionata una lavatrice (fotogramma 18). La camera 2 (fotogramma 19 e 20) in affaccio su corso Vercelli si presenta lunga e stretta ed è illuminata a una porta finestra in alluminio rivestito che dà accesso all'unico balcone. Le pareti sono decorate con idropittura di colore rosa scuro mentre il soffitto voltato è decorato di bianco in buono stato di conservazione anche se in un angolo del soffitto ci sono evidenti tracce di una infiltrazione pregressa, le piastrelle a pavimento per decorazione e fattura sembrano essere coeve dello stabile.

L'impianto autonomo di riscaldamento e acqua calda sanitaria è alimentato da una caldaia posta in nicchia presso il ballatoio (fotogramma 29). Non sembra però essere certo il suo corretto funzionamento. Nel complesso l'unità abitativa descritta si presenta in precario stato di conservazione e manutenzione.

Lotto 2 - Cantina piano interrato occupata: vi si accede dal vano scala principale scendendo altre due e brevi rampe, si raggiunge il piano interrato le cui pareti sono lasciate a mattone vista ed a pavimento terra battuta, il corridoio e le parti comuni sono provviste di illuminazione a tempo e le cantine sono quasi tutte chiuse da porte in metallo o legno. La cantina in oggetto è ultima porta del corridoio (fotogramma 23), chiusa da una porta in metallo con il numero 12. Non è stato possibile visionarne l'interno poiché mancavano le chiavi e l'ingresso era ostruito da numerosi oggetti ivi accatastati.



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

L'unità immobiliare abitativa con cantina LOTTO 1 e l'autorimessa LOTTO 1a sono occupate dal debitore (Libere).

L'unità immobiliare abitativa con cantina LOTTO 2 è locata a xxxx xxxx nato in xxxx (EE) il xxx xxxx x c.f. xxxx xxxx xxxx in dipendenza di contratto locativo avente durata dal 02/07/2023 al 01/07/2027 contratto numero 2371 serie 3T anno 2023 codice identificativo TTQ23T002371000SJ corrispettivo annuale e 1.440,00 (*Allegato n° 7*).

Da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate risultano due contratti di locazione in essere in capo al debitore esecutato inerenti ai subalterni xxxx – xxxx che risultano con durata già conclusa. (*Allegato n° 7*).



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 del 26 gennaio 2026 e da ulteriori verifiche eseguite risultano sussistere le seguenti formalità:

5.1 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili oggetto dei presenti lotti alla data del 26 gennaio 2026 esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

ISCRIZIONI

a) **Ipoteca volontaria** in dipendenza di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio Leonardo xxxx xxxx di Torino del 30/10/2007 rep. 6581/3661

Iscritta a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il **05/11/2007** ai nn. **63443/14577**.

A favore: xxxx Spa con sede in Milano (MI) (cf. xxxx).

Contro: xxxx xxxx nata a xxxx - xxxx (EE) il xxxx (c.f. xxxx xxxx xxxx xxxx) per il diritto di proprietà 1/1.

Capitale € 140.000,00

Interessi 8,47% annuo

Durata 30 anni

Totale € 280.000,00



Gravante sui seguenti immobili: Comune di TORINO catasto Fabbricati foglio xxxx
particella 194 subalterni xxxx – xxxx
(Allegato n° 8).

TRASCRIZIONI

b) Pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino in data 11/08/2025 Rep. 18379 Trascritto a Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il **25/09/2025** ai nn. **41063/30791**
A favore xxxx SECURITISATION Srl con sede in Roma (RM) (Cf. 14426391000) per il diritto di proprietà 1/1.

Contro: xxxx xxxx nata a xxxx - xxxx (EE) il xxxx (c.f. xxxx xxxx xxxx xxxx) per la quota di proprietà 1/1.

Gravante sui seguenti immobili: Comune di Torino catasto Fabbricati foglio xxxx
particella xxxx subalterni xxxx - xxxx - xxxx.
(Allegato n° 8).

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 euro 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 200,00 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 euro 700,0.

5.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

Le unità immobiliari in oggetto sono soggette al regolamento di condominio non registrato né trascritto (Allegato n°9).



Di detto regolamento si segnala in particolare:

capitolo 2) proprietà comuni;

capitolo 3) spese;

capitolo 4) innovazioni - modifica / uso delle cose comuni

capitolo 5) norme generali sui vincoli e sulle servitù

capitolo 6) diritti ed obblighi dei condomini sulle cose comuni e particolari

Il citato regolamento è disponibile presso lo studio dell'amministratore protempore xxxx
Filiale Torino 5 via Canova 25 10125 Torino email filialetorinocentro@estia.homes. Tel. 011
0880288 amministratore protempore xxxx xxxx (*Allegato n° 9*) Regolamento di condominio).

NOTE: al regolamento di condominio reperito NON SONO ALLEGATE LE PLANIMETRIE
IDENTIFICANTI L'AREA E I LOTTI.

NOTE: Vincolo di destinazione numero 15079 del 07/08/1998 rogito notaio xxxx xxxx di Torino
del 23/07/1998 rep. 30635/13486 registrato all'ufficio del Registro di Torino in data 30/07/1998
numero 14597 serie 1^ portante l'obbligo a destinare il locale ad uso autorimessa in base al
disposto dell'art. 9 delle Legge 122/89 come pertinenza dell'appartamento trascritto presso la
conservatoria dei RR.II. di Torino I in data 07/08/1998 ai numeri 23008/15079. A favore Comune di
Torino per il diritto di piena proprietà contro xxxx xxxx nato a Vezza d'Alba (CN) il 22/04/1947 per i
diritti di 1/2 in regime di comunione legale dei beni; xxxx xxxx nata a Asti (AT) il 18/12/1947 per i
diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

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 ZONA URBANA STORICO AMBIENTALE 27
Area normativa R2 Zona beta Residenza R2 Riferimenti normativi art. 11 – art. 8 – art. 4
Norme tecniche di attuazione

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO vigente l'immobile ricade Ricade in parte Piana classe di
stabilità I nella tavola carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e idoneità
utilizzo urbanistica

(*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 (Uso Civico, 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

Si cita l'osservanza del regolamento di condominio in forma di scrittura privata (non trascritto), nelle cui tabelle millesimali ai locali in oggetto, distinti con il numero "C1" l'originario alloggio (ora due unità) e i numeri "10 e 11" le due cantine nella pianta dei rispettivi piani allegate al regolamento di condominio, del quale non sussiste planimetria, compete una quota di comproprietà pari a:

Tabella A 48,666 millesimi di spese di comproprietà generale scala 1SC.A (alloggi Lotto C1)

Tabella A 5,86 millesimi di spese di comproprietà generale scala 2SC. PT (autorimessa Lotto LT)

Tabella B 80,82 di spese manutenzione scale (alloggi Lotto C1)

Le spese condominiali ordinarie annue di gestione dell'immobile sono state desunte dalla comunicazione pervenuta dall'Amministratore protempore Daniele ROSSIGNUOLO (allegato n°10) Rendicontazione a consuntivo, gestione 01/01-01-2025 / 31-12-2025 a € 622,89 complessive per i Lotti 1-2 e a € 116,54 per l'autorimessa.

Rendicontazione a preventivo, gestione 01/01-01-2026 / 31-12-2026 a € 983,92 complessive per i Lotti 1-2 e a € 153,63 per l'autorimessa.

Non risultano spese straordinarie deliberate.

Il debito residuale dell'esecutato alla data del 19/01/2026 verso il condominio assomma a € 4.790,19

NOTE: i millesimi di proprietà sono riferiti ad entrambi gli alloggi; nella denegata ipotesi di vendita a due soggetti diversi occorrerà che sia predisposta a cura e spesa degli aggiudicatari apposita ripartizione pro quota degli stessi.

6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente ed aggiornate al 26 gennaio 2026 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;

7.1 PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE

Lotto 1 – 2

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di TORINO e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di TORINO è stato possibile reperire i seguenti documenti:

Per quanto concerne i lotti 1 – 2 (subalterni xxxx - xxxx)

Prot. 2013 9 14289 data di presentazione 26/07/2013 Segnalazione certificata inizio attività (SCIA) ai sensi art. 19 Legge 241/90 (Ora art. 22 Dpr 380/2001) per frazionamento di unità immobiliare per creazione nuova unità con spostamento di pareti interne e modifica servizi igienici presentata l'originario foglio xxxx particella xxxx subalterno xxxx. Manca fine lavori e agibilità.

Per la totalità del fabbricato (Lotti 1 - 1a - 2), di presumibile costruzione fine "800" inizio del secolo scorso non sono stati reperiti titoli presso l'archivio edilizio della città di Torino (*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 – LOTTO 2 Torino Corso Vercelli 70

Da un rilievo di massima eseguito, le u.i. pignorate risulta non conforme ai titoli edilizi reperiti per i seguenti motivi:

- rispetto all'ultimo titolo assentito (2013-9-14289_01_SCIA) risultano una serie di difformità realizzative nel dimensionamento dei locali derivante da un diverso posizionamento delle tramezzature interne.

Le opere suscritte possono essere regolarizzate mediante:

presentazione di una Comunicazione inizio lavori in asseverata in sanatoria (CILA) ai sensi art. art. 6 bis Dpr 380/2001 con sanzione determinata dall'ufficio, minima € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria e i costi professionali del tecnico.



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).

Costi: onorario professionale stimato prudenzialmente e non vincolante per lo scrivente in circa € 2.500,00 comprensivo di cassa previdenza ed Iva oltre ai diritti municipali e le sanzioni, stimati prudenzialmente in € 1.200,00.

Dovrà essere ripresentata la variazione catastale con l'esatta raffigurazione dello stato dei luoghi, costo indicativo e non vincolante € 1.400,00

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.

(Allegato n° 4 – 4a - 4b).

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 **NON 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 per ogni unità abitativa, complessivo € 600,00.

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. 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 (D.I.R.I.) 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 ogni unità abitativa (Lotto 1 – 2).



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 delle unità immobiliari pignorate, 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 DUE LOTTI DISTINTI; CONSIDERANDO COMUNQUE CHE L'AUTORIMESSA NON POTRA' ESSERE VENDUTA SEPARATAMENTE DALL'ABITAZIONE SI E' SCELTO DI ABBINARLA ALL'ALLOGGIO ATTUALMENTE NELLA DISPONIBILITA' DEL DEBITORE (LIBERO), ATTUALMENTE PIU' APPETIBILE SOTTO IL PROFILO COMMERCIALE, quindi rispettivamente: alloggio, cantina, autorimessa libero; alloggio e cantina occupato, aventi le seguenti superfici commerciali:

Lotto	Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie commerciale (mq)
1	Abitazione p. 1	53,29	1	53,29
1	Cantina	6,25	0,25	1,56
1	Balcone / ballatoio	6,37	0,00	
2	Abitazione p. 1	49,28	1	49,28
2	Cantina	6,76	0,25	1,69
2	Balcone	3,24	0,25	
2	Balcone/ballatoio	4,30	0	
1a	Autorimessa	15,34	1	15,34



Il calcolo delle superfici lorde vendibili è stato effettuato sulla base della normativa UNI 10750/2005.

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, zona D20 che indica valori, per abitazioni economiche in stato normale, medio di €/mq 715,00, Borsino FIMAA che indica valori, per appartamenti in stabili di seconda fascia di €/mq 894,00, dalla media dei valori dei comprabili reperiti per valori dichiarati per atti di compravendita (fonte agenzia delle entrate) zona residenziale OMI zona D20, periodo da gennaio a settembre 2025, osservatorio immobiliare città di Torino anno 2022 pari a €/mq. 450,00, dalla media dei valori di vendita di immobili simili sia per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia per la zona presso agenzie immobiliari locali e da aste immobiliari pari a €/mq. 820,00 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 800,00 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, l'autorimessa viene valutata a corpo in € 20.000,00 (*Allegato n° 14*).

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 / cantina: mq. 53,29 + 1,56 = mq. 54,85 * € 800,00 =	€ 43.880,00
LOTTO 1a Mq. commerciali autorimessa: mq. 15,34 a corpo =	€ 20.000,00
TOTALE LOTTO 1	€ 63.880,00
LOTTO 2 Mq. commerciali abitazione/ cantina: mq. 49,28 + 1,69 = mq. 50,97 * € 800,00 =	€ 40.776 ,00

Il più probabile valore di mercato alla data odierna degli immobili oggetto di stima, ammonterebbe a:

LOTTO 1 – 1a € 63.880,00.

LOTTO 2 € 40.776,00

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 – 2 – 3 Al fine però di quantificare la possibile coerenza 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: Lotto 1- 1a Lotto 2	5 %	€ 3.194,00 € 2.038,80
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	--------------------------



2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica / impiantistica / Catastale/APE Lotto 1: pari agli oneri individuati al punto 8.1 relazione (calcolata la metà del totale) Lotto 2: pari agli oneri individuati al punto 8.1 relazione (calcolata la metà del totale)		€ 3.850,00 € 3.850,00
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione: Lotto 1 – 1a occupato da debitore - Libero Lotto 2 occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura	0 10%	€ 4.077,60
4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento:		
5. Spese Cancellazione Formalità Lotto 1- 1a Lotto 2		€ 700,00 € 700,00
6. Spese Condominiali insolute (riferite alla annualità corrente - precedente-straordinaria) Lotto 1- 1a (calcolate la metà del debito residuale) Lotto 2 (calcolate la metà del debito residuale)		€ 2.395,09 € 2.395,09
Totale Lotto 1 – 1a Lotto 2		€ 10.139,09 € 13.061,49

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 – 1a: € 63.880,00 - € 10.139,09 = € 53.740,91 (arrotondato per eccesso a
€ 54.000,00 00 (euro cinquantaquattromila/00)

LOTTO 2: € 40.776,00 - € 13.061,49 = € 27.714,51 (arrotondato per eccesso a
€ 28.000,00 (euro ventottomila/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 le u.i. pignorate (Lotto 1-2) 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, lì 27 Gennaio 2026

L'esperto stimatore
geometra Donato BOETTO



Elenco allegati:

EI_ 566_2025_1 Perizia privacy

EI_ 566 EI_ 639_2025_2 Visure catastali fabbricati sub 78

EI_ 566 EI_ 639_2025_2a Visure catastali fabbricati sub 79

EI_ 566 EI_ 639_2025_2b Visure catastali fabbricati sub 76

EI_ 566_2025_ 3 Planimetrie catastali sub 78

EI_ 566_2025_ 3a Planimetrie catastali sub 79

EI_ 566_2025_ 3b Planimetrie catastali sub 76

EI_ 566_2025_ 4 Elaborato grafico Lotto 1

EI_ 566_2025_ 4a Elaborato grafico Lotto 1a

EI_ 566_2025_ 4b Elaborato grafico Lotto 2

EI_ 566_2025_5 Documentazione fotografica

EI_ 566_2025_ 6 Certificato di residenza

EI_ 566_2025_ 7 Comunicazione agenzia entrate - contratto locativo

EI_ 566_2025_8 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare

EI_ 566_2025_9 Regolamento di condominio

EI_ 566_2025_ 10 Spese condominiali

EI_ 566_2025_11 Estratto Urbanistico on-line

EI_ 566_2025_12 Titoli edilizi

EI_ 566_2025_13 contratto di locazione

EI_ 566_2025_14 tabella valori OMI _Compravendite Borsino Immobiliare _ Banca dati