

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285  
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010  
e - mail: arch.torchia@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Francesca ALONZO.

Procedimento di E.I. N. **698 / 2024** di R.G.

Promosso da: **AAAAAAAAAAAA.**

Rappresentata e difesa dall'Avvocato Filippo VALLOSIO.

Contro: **BBBBBBBBBBBBBBB.**

-----

## **RELAZIONE ESTIMATIVA.**

In data 31.10.2025, il sottoscritto arch. Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato nel procedimento in epigrafe ed in data 12.11.2025 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito mediante deposito telematico.

L'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'Esperto Estimatore il seguente Quesito:

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

- 1) Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.
- 2) Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.



- 3) Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.
- 4) Indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.
- 5) Indichi l'esistenza delle Formalità, dei Vincoli, degli Oneri e dei Pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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.). "

L'Ill.mo Sig. G.E. assegnava all'Esperto quale termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ovvero il 10.04.2026, ore 11.00 in aula 69.



L'Esperto sceglieva infine di non utilizzare il modello Tribù Office 6 per la stesura della relazione estimativa.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Lo scrivente, nei giorni successivi al giuramento, al fine di acquisire tutta la documentazione e i dati necessari per rispondere compiutamente ai Quesiti posti, svolgeva accertamenti presso gli Uffici di seguito elencati.

**A) L'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati.**

**B) La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1.**

**C) L'Archivio Notarile della Città di Torino.**

**D) Il Commissariato per la Liquidazione Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.**

**E) L'Archivio Edilizio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino. Ed**

**F) Lo studio dell'amministratore condominiale pro-tempore.**

Nei giorni seguenti al ricevimento dell'incarico e a seguito di accordi intercorsi con il Custode Giudiziario nominato, veniva svolto il sopralluogo in loco l'01.12.2025 e alla presenza di soggetto delegato dal C.G., del CTU e del debitore.

In tale occasione, il CTU svolgeva tutti i necessari rilievi metrici, fotografici e tecnici in genere esterni ed interni all'alloggio pignorato e alla relativa cantina di pertinenza ubicati nel Condominio di Via Foligno n. 121 angolo Via Slataper.

Seguivano approfondite indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per immobili che si possono ritenere simili, fatte tutte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

Pertanto, sulla scorta delle attività sopraccitate, ed in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'III.mo G.E., redige la seguente relazione.

## **TRATTAZIONE DEL MANDATO.**

Al fine di procedere allo svolgimento del mandato, si sono raccolti ed ordinati i documenti di cui in allegato (a cui si rimanda per le eventuali precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i Quesiti posti e più precisamente:



1. Documentazione fotografica aggiornata al 01.12.2025.
2. Pianta **INDICATIVA** dell'alloggio pignorato in scala 1:100.
3. Visura storica e scheda aggiornate al C.F. dell'U.I.U.: Foglio 1110, N. 113, Sub. 3.
4. Copia atto di c/v a rogito Notaio Leonardo De Luca del 17.01.2007, rep. 4930/2220.
5. Copia stralcio del regolamento condominiale vigente prodotto dall'amministratore.

## Quesito 1 -----

Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

**Nel Comune di Torino, Via Foligno n. 121 angolo Via Scipio Slataper e precisamente:**

Al piano rialzato (1° p.f.t.), **alloggio** composto di ingresso aperto su cucina, una camera, cucina, bagno e balcone lato cortile comune interno; il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta **indicativa** unita all'**allegato 2**, pari a mq. 57 circa.

Secondo quanto riportato nell'atto di provenienza (**allegato 4**), tale unità residenziale risulta distinta con la lettera "**D**" e contornata in tinta "**gialla**" nella planimetria del relativo piano unita in calce al regolamento di condominio vigente depositato con atto a rogito Notaio G. Borgo del 29.07.1958, repertorio 22095.

Coerenze indicate nel succitato titolo di provenienza a rogito Notaio L. De Luca di Torino del 17.01.2007, repertorio 4930/2220: *cortile comune, passaggio carraio, Via Scipio Slataper, alloggio "C" e vano scala, salvo altri.*

Oltre a cantina al piano seminterrato identificata con il numero "**5**" nella planimetria del relativo piano unita in calce al succitato regolamento condominiale e posta alle seguenti coerenze: *corridoio comune, cantine nn. "4" e "6" e terrapieno verso Via Foligno, salvo altri* (coerenze sempre desunte dal titolo di provenienza).

Detta U.I.U. (alloggio con cantina di pertinenza) risulta ad oggi identificata al Catasto Fabbricati di Torino al **Foglio 1110 - Particella 113 - Sub. 3** - Via Foligno n. 121 - piano T - z.c. 2 - cat. A/3 - cl. 3 - vani 3 - superficie catastale totale mq. 57 - rendita €. 472,56.



Intestata in capo a:

- **BBBBBBBBBBBBBB**, nato a Torino il 21.03.1969, C.F.: **BBBBBBBBBBBBBBBB**,  
**Abitazione per 1/2**, - **BBBBBBBBBBBBBB**, nato a Torino il 21.03.1969, C.F.:  
**BBBBBBBBBBBBBBBB**, Proprietà per 1/2 e - **BBBBBBBBBBBBBB**, nato a Torino il  
21.03.1969, C.F.: **BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB**, Proprietà per 1/2 in regime di  
comunione dei beni con **CCCCCCCCCCCC** (**allegato 3**).

## **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.**

Sulla scorta della Certificazione Notarile prodotta in atti a firma del Notaio Antonio TROTTA di Pavia (PV), datata 09.10.2024, nonché degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione del CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, si procede di seguito ad indicare l'attuale Proprietario dell'immobile in trattazione alla data di trascrizione dell'unico pignoramento (25.09.2024), nonché tutti i Proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

### **PROPRIETARIO ATTUALE:**

- **BBBBBBBBBBBBBB**, nato a Torino il 21.03.1969.

Codice Fiscale: **BBBBBBBBBBBBBBBB**.

**Proprietario, per il diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1/1 in forza dei titoli di  
seguito descritti.**

**Proprietario per la Quota di 1/2, in regime di comunione legale dei beni con il  
coniuge Sig.ra **CCCCCCCC**** (nata a Torino il 18.12.1968, C.F.: **CCCCCCCC**),  
in forza di atto di c/v a rogito Notaio Leonardo DE LUCA di Torino del 17.01.2007,  
repertorio 4930/2220, registrato alla Agenzia delle Entrate di Torino 4° il  
19.01.2007 al N. 451, serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1  
il 20.01.2007 ai NN. 3467/2166 (**allegato 4**).

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.



**Proprietario per la restante Quota di 1/2 in forza di:**

- Successione in morte al coniuge, deceduta a Torino il 30.06.2020; giusta denuncia di successione presentata alla Agenzia delle Entrate di To 2° il 02.05.2023 al N. 163614/88888/23 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 04.05.2023 ai NN. 18728/14449 e precisamente per il diritto di proprietà e Quota 1/2, **nonché per il diritto di abitazione e Quota 1/2;**
- Agli atti della procedura esecutiva in oggetto risulta unito atto di *rinuncia pura e semplice all'eredità relitta* da parte di entrambi i figli una volta appurata l'assenza di testamento (l'atto di rinuncia è stato firmato innanzi al Cancelliere dell'Ufficio Ruolo Generale di Volontaria Giurisdizione il 10.02.2022, N.R.G. 3516/2022 e reg. alla Agenzia delle Entrate di To 1° il 16.02.2022 al N. 2229;
- In data 15.10.2025 risulta infine trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di To 1 e ai NN. 44479/33395, atto giudiziario per accettazione tacita di eredità a favore del debitore, contro il coniuge deceduto e per il diritto di proprietà e la Quota di 1/2 (giusta Sentenza del Tribunale di Torino N. 4047/2025, pubblicata il 18.09.2025, R.G. n. 23507/2024).

**DANTI CAUSA:**

- **DDDDDDDDDDDDDDDD**, nato a Corato (BA) il 05.07.1955.  
Codice Fiscale: **DDDDDDDDDDDDDDDDDD**;
- **EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE**, nato a Corato l'11.11.1935.  
Codice Fiscale: **EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE**; e
- **FFFFFFFFFFFFFFFFFFFF**, nato a Corato il 13.09.1947.  
Codice Fiscale: **FFFFFFFFFFFFFFFFFFFF**.

**I Danti Causa ai coniugi **BBBBBBBBBBBBBB** e **CCCCCCCC** risultano proprietari del diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli.**

- a)** Il 04.04.1982 decedeva a Torino la madre Sig.ra **GGGGGGGGGGGG**, nata a Corato il 31.10.1916, lasciando a succedergli, per la Quota di propria spettanza, il coniuge (per Quota 1/3) ed i tre figli (per Quota 2/3); giusta denuncia di successione N. 6/5337,



trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di To 1 il 06.11.1984 ai NN. 29214/22747;

- b)** L'11.10.2005 decedeva a Strambino (TO) il Sig. HHHHHHHHHHHHHHHH, coniuge di GGGGGGGGGGGGGGGG e padre dei Danti Causa, nato a Corato il 25.02.1909, C.F.: HHHHHHHHHHHHHHHH, lasciando a succedergli per la sua Quota di 2/3 i tre figli in parti uguali; giusta denuncia di successione N. 48/272, presentata all'Ufficio del Registro il 23.12.2005 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di To 1 l'01.09.2006 ai NN. 45818/27864.
- c)** Seguiva accettazione tacita di eredità da parte dei tre figli, contestualmente al sopra descritto atto di c/v a rogito Notaio Leonardo De Luca del 17.01.2007, repertorio 4930/2220, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di To 1 il 20.01.2007 ai NN. 3466/2165.

-----  
Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è rappresentato dall'atto di c/v a rogito Notaio Mario MUZZI fu Ezio di Venaria Reale (To) del 29.10.1977, repertorio 48156/16650, registrato a Torino l'11.11.1977 al N. 41987/1364 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di To 1 il 21.11.1977 ai NN. 20478/17082. Con tale atto i coniugi HHHHHHHHHHHHHH e GGGGGGGGGGGGGG hanno acquistato, in parti uguali ed indivise, l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

### Quesito 3 -----

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

Per una compiuta comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, di finitura e manutentive del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare pignorata (alloggio con cantina di pertinenza), costituente il Condominio di Foligno civico n. 121 angolo Via Scipio Slataper a Torino, si invita a visionare le foto da 1 a 7 unite all'**Allegato 1**, nelle quali risultano ripresi nell'ordine:

- l'intero fabbricato residenziale dall'angolo rivolto alla Via Foligno e alla Via Scipio Slataper, con contornata in colore "rosso" la finestra dell'alloggio pignorato (**foto 1**);
- la facciata rivolta alla Via S. Slataper con contornata sempre in colore "rosso" la medesima finestra (**foto 2**);



- un particolare di dettaglio dell'affaccio verso Via S. Slataper della camera facente parte dell'alloggio in esame, con il medesimo contorno in colore "rosso" (foto 3);
- uno scorcio della facciata rivolta verso la Via Foligno (foto 4), dalla quale si accede a piedi allo stabile a mezzo di un portoncino in profilati di alluminio (foto 5);
- l'androne pedonale che conduce al vano scala condominiale (foto 6); e
- il pianerottolo del piano rialzato (1° p.f.t.) che consente di raggiungere l'alloggio in questione; quest'ultimo individuato con freccia rossa (foto 7).

Prima di passare ad illustrare le foto interne all'unità abitativa in trattazione, si precisa ulteriormente che il Condominio di Via Foligno n. 121 angolo Via S. Slataper si eleva a sei piani fuori terra, oltre a seminterrato e di cui l'ultimo arretrato, è servito da un vano scala dotato di citofono esterno e, limitatamente a quanto potuto visionare dal CTU, alla data del 01.12.2025 presentava uno stato manutentivo generale delle parti comuni sostanzialmente discreto.

Le successive riprese fotografiche **dalla 8 alla 28** descrivono nell'ordine: - il portoncino blindato di ingresso dipartentesi dal pianerottolo comune (foto 8), - la zona giorno ripresa dall'area di ingresso (foto 9), - la zona giorno ripresa in direzione della porta finestra in uscita verso il balcone (foto 10), - l'angolo cottura e la finestra adiacente (foto 11 e 12), - la porta finestra in uscita verso il balcone, ripresa anche nel dettaglio per comprenderne i materiali costruttivi (foto 13 e 14); - il balcone lato cortile comune interno (ripreso nelle due direzioni) e la caldaia per la produzione dell'acqua calda sanitaria installata in nicchia (foto 15, 16, 17 e 18), - l'area di zona giorno rivolta alla camera (foto 19), - la camera (ripresa nelle due direzioni), con un particolare dettaglio della finestra in essa installata per comprenderne i materiali costruttivi (foto 20, 21 e 22), - la zona di ingresso adiacente al bagno (foto 23 e 24), - il bagno ripreso in più direzioni (foto 25, 26 e 27) e, infine, - un particolare di dettaglio del portoncino blindato di accesso all'alloggio (foto 28).

Le restanti foto identificate con i numeri **da 29 a 34** riprendono: - la rampa di discesa al piano cantinato seminterrato (foto 29), - la porta di ingresso alla cantina n. 5 di pertinenza all'alloggio in questione (porta indicata con freccia rossa, foto 30), - ancora la porta di accesso alla cantina n. 5 (foto 31), - due particolari di dettaglio interni a detto locale cantinato (foto 32 e 33) e - la sopra descritta rampa ripresa nel senso di salita (foto 34).



Si segnala infine che le altezze nette interne accertate nell'alloggio e nella cantina sono rispettivamente risultate pari a cm. 290 / 300 circa nell'abitazione e cm. 300 circa in cantina, mentre alla data del 01.12.2025 lo stato di manutenzione generale interno dell'unità abitativa è risultato sostanzialmente discreto.

Si precisa ancora che all'**Allegato 2** è stata unita la pianta indicativa dello stato di fatto accertato nell'alloggio l'01.12.2025 ed in tale planimetria risulta inoltre indicata la posizione dei coni ottici fotografici dal **n. 6 al n. 28.**

## **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.**

Si riporta di seguito quanto relazionato dal Custode Giudiziario nominato nella relazione agli atti datata 02.12.2025 e aggiornata alla data del sopralluogo congiunto (01.12.2025) e precisamente: "... Omissis ... In tale data si è svolto l'accesso al cespite pignorato alla presenza della parte esecutata, ... Omissis ..., del Funzionario I.V.G. e del CTU nominato; all'esito dell'accesso l'immobile pignorato è risultato occupato dal debitore esecutato, unitamente al proprio figlio di 20 anni, come propria abitazione principale. ... Omissis."

## **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 una quantificazione degli oneri di cancellazione.**

Premesso che ai NN. **4, 5 ed 8** dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. viene richiesto di verificare: "**4**) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli  
Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.



derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; **5)** l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;** **8)** la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.”.

### **Quesito 5 - (risposta al n. 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----**

A parte quanto specificatamente riportato in tutti gli atti di provenienza descritti al Quesito 2, che sono qui da intendersi integralmente trascritti e riportati, allo scrivente, non risulta che sul bene pignorato sussistano gravare ad oggi ulteriori Vincoli od Oneri di qualsivoglia natura che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Disamina regolamento condominiale vigente.**

Dall'esame del Regolamento di Condominio Vigente sul fabbricato di Via Foligno n. 121 angolo Via Scipio Slataper a Torino (**allegato 5**), prodotto in copia stralcio all'Esperto Estimatore dall'amministratore condominiale pro - tempore, verificato altresì all'Archivio Notarile dallo scrivente, da intendersi qui integralmente trascritto e riportato e depositato con atto di deposito a rogito Notaio Gregorio Borgo di Torino del 29.07.1958, repertorio 22095/16439, registrato a Torino il 06.08.1958 al N. 3253/899 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino il 06.08.1958 ai NN. 22558/18635, è emerso che lo stesso non prevede specifici vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo del bene immobile in esame, fatta eccezione per quanto prescritto all'**articolo 3** e più precisamente: **"I COMPROPRIETARI**

**SONO INVESTITI DI TUTTI I PRIVILEGI DELLA PROPRIETA', MA NON POTRANNO LOCARE O DESTINARE I LOCALI AD USO GABINETTI PER CURA DI MALATTIE CONTAGIOSE O INFETTIVE, AGENZIE DI PEGNO, CASE DI CURA E LUOGO DI ALLOGGIO MOMENTANEO, CIRCOLI, SALE DA BALLO, NE' POTRANNO IN GENERE FARNE USO COMUNQUE CONTRARIO ALL'IGIENE, ALLA MORALITA' ED AL BUON NOME DEL CASEGGIATO. TUTTI I LOCALI NON POTRANNO MAI ESSERE**



UTILIZZATI AD USO DI LAVORAZIONE RUMOROSA O EMANANTE ESALAZIONI SGRADUEVOLI O  
NOCCIVE. ... Omissis ...".

## Quesito 5 - (risposta al n. 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----

Sulla scorta della Certificazione Notarile in atti, a firma del Notaio Antonio Trotta di Pavia (PV), aggiornata al 07.10.2024, nonché degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 16.02.2026, è emerso che, a detta data (16.02.2026), sull'unità immobiliare pignorata sussistevano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e più precisamente:

- 1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Leonardo De Luca del 17.01.2007, repertorio 4931/2221, Iscritta il 20.01.2007 ai NN. 3468/797, a Favore della AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA (C.F.: AAAAAAAAA), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro BBBBBBBBBBBBBBB, per il diritto di proprietà e quota 1/2 sull'U.N. n. 1 in regime di comunione legale con CCCCCC e CCCCCCCCCCCCCC, per il diritto di proprietà e quota 1/2 sull'U.N. n. 1 in regime di comunione legale con BBBBBBBBBBBBBBB, Capitale €. 100.000,00, per Complessive €. 200.000,00. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F. di Torino al Foglio 55, Particella 860, Subalterno 3 (oggi Foglio 1110, Particella 113, Subalterno 3).**
- 2) Verbale di pignoramento immobili, notificato dagli Ufficiali Giudiziari U.N.E.P. della Corte d'Appello di Torino il 13.09.2024, repertorio 20473/2024, Trascritto il 25.09.2024 ai NN. 37957/29598, a favore del AAAAAAAAAAAAAA (C.F.: AAAAAAAAA), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1, Contro BBBBBBBBBBBBBBB, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull'U.N. n. 1. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l'U.I.U. identificata al C.F. di Torino al Foglio 1110, Particella 113, Sub. 3 (già identificata al Foglio 55, Particella 860, Subalterno 3).**

Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della procedura esecutiva ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, da informazioni assunte alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 si riferisce che i costi vivi per la cancellazione della formalità



di cui al punto **1)** ammontano ad €. 35,00 per Tassa Ipotecaria, mentre quelli per la cancellazione della formalità di cui al punto **2)** ammontano a complessivi €. 294,00, di cui €. 35,00 per Tassa Ipotecaria, €. 59,00 per Bollo ed €. 200,00 per Imposta Ipotecaria fissa.

### **Quesito 5 - (risposta al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----**

Sulla scorta di quanto potuto accertare presso i Pubblici Uffici competenti in materia parrebbe che l'appezzamento di terreno sul quale insiste il fabbricato di cui è parte l'U.I.U. pignorata non sia gravato da Censo o Livello.

Acquisiti gli elementi necessari presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni ed esaminato in epoca successiva il fascicolo conservato presso il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e dedicato al Comune di Torino, parrebbe nuovamente che l'appezzamento di terreno sul quale insiste il fabbricato di cui è parte l'U.I.U. pignorata non sia gravato da Uso Civico.

### **Quesito 6 -----**

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

Premesso che il Quesito, in ottemperanza al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., chiede di acquisire *“l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*.

In relazione alle spese condominiali di natura Ordinaria e di Riscaldamento, sulla scorta dei prospetti spese prodotti via e-mail dallo studio di amministrazione condominiale pro-tempore in data 16.12.2025 (inviati a valle di una apposita e-mail interlocutoria del 05.12.2025 in cui il CTU ha formulato le richieste riportate al sopra descritto Quesito 6), si è in grado di riferire quanto di seguito indicato per punti:



- 1) **Le spese Non pagate per l'esercizio Ordinario a Consuntivo per l'anno di Gestione 2023 sono pari a complessivi euro 3.147,47**, importo dato dalla somma di euro 978,01 (totale gestione 2023) + euro 1.259,93 (per saldo di fine esercizio/i precedente/i) + euro 909,53 (per saldo esercizi straordinari - riqualificazione centrale termica);
- 2) **Le spese Non pagate per l'esercizio Ordinario a Consuntivo per l'anno di Gestione 2024 sono pari a complessivi euro 4.046,60**, importo dato dalla somma di euro 899,13 (totale gestione 2024) + euro 3.147,47 (importo sopra riportato e relativo al saldo di fine esercizio/i precedente/i);
- 3) **Le spese Non pagate per l'esercizio Riscaldamento su anno di Gestione 2023/2024 a Consuntivo sono pari a complessivi euro 3.005,56**, importo dato dalla somma di euro 987,97 (totale gestione 2023/2024) + euro 2.017,59 (per saldo di fine esercizio/i precedente/i);
- 4) **Le spese Non pagate per l'esercizio Riscaldamento su anno di Gestione 2024/2025 a Preventivo sono pari a complessivi euro 4.295,72**, importo dato dalla somma di euro 1.290,16 (totale gestione 2024/2025) + euro 3.005,56 (importo sopra riportato e relativo al saldo di fine esercizio/i precedente/i);
- 5) **Le spese Non pagate per l'esercizio Riscaldamento su anno di Gestione 2024/2025 a Consuntivo sono pari a complessivi euro 4.549,01**, importo dato dalla somma di euro 1.543,45 (totale gestione 2024/2025) + euro 3.005,56 (importo sopra riportato e relativo al saldo di fine esercizio/i precedente/i);
- 6) **Le spese Non pagate per l'esercizio Riscaldamento su anno di Gestione 2025/2026 a Preventivo sono pari a complessivi euro 6.408,36**, importo dato dalla somma di euro 1.859,35 (totale gestione 2025/2026) + euro 4.549,01 (importo sopra riportato e relativo al saldo di fine esercizio/i precedente/i);
- 7) Lo studio di amministrazione condominiale pro-tempore ha prodotto infine un prospetto **spese a Preventivo inerente l'attività straordinaria per la sostituzione dei ripartitori di calore aggiornata al 2025 e l'importo totale di competenza dell'unità abitativa pignorata è pari ad euro 189,77.**

Infine, sulla sola base delle ispezioni di aggiornamento svolte in data 16.02.2026



presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 a nome del solo debitore e sempre in relazione all'U.I.U. pignorata in trattazione, a parte le formalità pregiudizievoli già trattate al Quesito 5, non risultano pendenti sul bene in esame ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

## **Quesiti 7 e 8 -----**

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

Fermo restando che, ai fini della presente, l'Esperto Estimatore non ha ritenuto necessario acquisire il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale costituente di fatto il sedime e l'area libera del compendio in discussione.

Dalle indagini svolte presso l'archivio edilizio del Comune di Torino è emerso che l'edificazione dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare pignorata è avvenuta in forza di Permesso Edilizio N. 796 del 03.06.1957, a cui è seguito il rilascio della Licenza di Abitabilità N. 1224 del 07.09.1959.

Ciò premesso in relazione alla liceità costruttiva originaria e all'autorizzazione all'abitabilità dell'intero fabbricato, si precisa che dalle ulteriori indagini svolte in epoca recente sempre presso l'archivio edilizio del Comune di Torino non sono state individuate pratiche amministrative di qualsivoglia natura intestate agli aventi causa riportati al precedente Quesito 2.

Fermo restando quanto sopra, dal raffronto tra la pianta del piano terreno unita al sopra descritto P.E. n. 796/1957 e lo stato di fatto accertato in data 01.12.2025, è emersa una diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante la demolizione di un originario tramezzo in muratura che separava un tempo la cucina da un lungo corridoio, quest'ultimo svolgente funzione di disimpegno tra i due vani abitativi (camera e cucina) ed il bagno.

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.



Si aggiungano, **quali principali irregolarità edilizie interne all'alloggio**, - la realizzazione di una armatura con spallette presumibilmente murarie nella zona di ingresso, - lo spostamento lungo la parete esistente della porta di accesso alla camera e - la presumibile installazione di una controparete con cappotto isolante sulla parete della camera rivolta all'androne carraio.

Previa la costruzione di un necessario antibagno ad oggi assente (ciò in quanto l'attuale bagno è completamente aperto verso la zona giorno costituita di fatto da un unico ampio locale), tali difformità potrebbero essere sanate depositando una C.I.L.A. di Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 ed s.m.i., i cui costi vivi ammontano alla data odierna ad: - euro 57,92 per diritti di segreteria da versare al deposito, - euro 1.000,00 per la sanzione amministrativa e - ad un importo compreso tra euro 1.000,00 ed euro 2.000,00 (oltre oneri dovuti per legge) per l'onorario del professionista incaricato di redigere e depositare la pratica edilizia.

Sulla scorta degli accertamenti svolti infine sul portale S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) si è in grado di riferire che l'U.I.U. in esame non è ad oggi dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

## **Quesito 9** -----

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

La stima del valore totale del bene di cui si tratta (**alloggio con cantina di pertinenza**) è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, della consistenza e distribuzione interna meglio rappresentate nella planimetria indicativa posta all'**Allegato 2**, dello stato di occupazione precisato al capitolo relativo, delle caratteristiche tecnico - costruttive e manutentive del fabbricato in questione (età, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici, nonché sulla località, e di tutti gli ulteriori elementi descritti nella presente perizia e nei relativi allegati.



Fermo restando quanto sopra e in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile Valore Attuale di Mercato per il Diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1/1, adottando il metodo di stima sintetico - comparativo, indicando il valore dell'immobile (**alloggio con cantina di pertinenza**), a misura e non a corpo, ovvero su base unitaria a superficie, e secondo la seguente procedura analitica:

Superficie commerciale (già esplicitata al Quesito 1, pagina 4) = mq. 57.

Valore parametrico (desunto da accurate indagini di mercato) = €. / mq. 1.300,00.

Valore totale = mq. 57 x €. / mq. 1.300,00 = €. 74.100,00.

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.**

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = 5 %.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato l'01.12.2025 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per la costruzione di antibagno e lo svolgimento delle attività di sanatoria descritte a pag. 15 = €. **5.000,00**.
- 4) La riduzione per lo stato occupazionale verrà argomentata in seguito.
- 5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

#### **CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.**

€. 74.100,00 x 5 % = €. 3.705,00 + €. 5.000,00 = €. 8.705,00.

Valore di Mercato aggiornato per il Diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1/1 = €. 65.395,00 (ovvero €. 74.100,00 - €. 8.705,00), arrotondabili ad €. 65.500,00.

A tale Valore di Mercato, €. 65.500,00, occorre ancora decurtare il valore corrispondente al Diritto di Abitazione in favore del Debitore, calcolato sulla Quota di Piena Proprietà di 1/2 ereditata dal coniuge premorto (vedasi quanto già riportato nel merito alla precedente pagina 6).

Considerato che, a giudizio del CTU, il Diritto di Abitazione può essere assimilato al diritto di Usufrutto Generale Vitalizio, si procede di seguito a determinare tale diritto sulla scorta delle tabelle messe a disposizione in rete dai principali siti legali specializzati nel settore.

Pertanto:

Valore attuale per la Piena Proprietà e Quota di 1/1 = €. 65.500,00.

Valore attuale per la Piena Proprietà e Quota di 1/2 = €. 32.750,00.



Età del debitore alla data odierna (06.03.2026) = 56 anni compiuti.

Valore Usufrutto determinato su Quota di 1/2 = €. 21.287,50.

Alla luce di quanto sopra, il diritto di abitazione in esame, da assimilare al diritto di usufrutto generale vitalizio, è pari a €. 21.287,50 e, conseguentemente, l'attuale valore di mercato dell'U.I.U. pignorata gravato dal succitato diritto di abitazione (calcolato sulla Quota di 1/2), è pari ad €. 44.212,50 (€. 65.500,00 - €. 21.287,50), arrotondabili ad €. 44.000,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo da porre a base d'asta arrotondato diviene pari a complessivi -----

**€. 44.000,00 (diconsi euro quaranta quattro mila / 00).**

*La presente stima è da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto degli atti di provenienza e del regolamento di condominio vigente sopra descritti ai corrispondenti Quesiti, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.*

## **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.). "**

Letti i commi 376, 377 e 378 dell'articolo 1 della Legge N. 178 del 30.12.2020 e considerato che il bene pignorato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, l'Esperto Estimatore ritiene che non sussistano i relativi presupposti di applicabilità.



Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285  
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010  
e - mail: arch.torchia@gmail.com

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, lì 06 marzo 2026.

In fede, Raffaele Torchia.

**In allegato:**

1. Documentazione fotografica aggiornata al 01.12.2025.
2. Pianta INDICATIVA dell'alloggio pignorato in scala 1:100.
3. Visura storica e scheda aggiornate al C.F. dell'U.I.U.: Foglio 1110, N. 113, Sub. 3.
4. Copia atto di c/v a rogito Notaio Leonardo De Luca del 17.01.2007, rep. 4930/2220.
5. Copia stralcio del regolamento condominiale vigente prodotto dall'amministratore.

**In calce alla presente:**

Rapporto di trasmissione via PEC della relazione alle parti procedente e intervenuta, nonché cedolini della raccomandata A/R inviata al debitore con allegata la relazione medesima.

