



TRIBUNALE DI TORINO

R.G.E. n. 642/2024

Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

Dott.ssa MARIA VITTORIA CHIAVAZZA

Creditore Procedente

[REDACTED]

Debitore

[REDACTED]

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	nota del 30 settembre 2024	N. ri 18892
---------------------------------------	-------------------------------	----------------

QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI

QUOTA COLPITA	1/1
DESTINAZIONE	Appartamento sito al piano secondo (3° f.t) in edificio condominiale composto da soggiorno, cucinino, antibagno e bagno, due camere, ripostiglio, balcone lato est oltre cantina accessoria al piano sotterraneo Piazza Montanari Carlo n. 131 - 10137 Torino
DATI CATASTALI	N.C.E.U. Foglio 1395 Mappale 112 Sub. 48 (cat. A/3)

VALORE DI MERCATO	€ 175.104,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 175.100,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: Corrisponde
Comproprietari non esegutati: Non sussistono
Documentazione ex art. 567cpc: Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: Non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione: occupato dal coniuge dell'esecutato.

Sommario

0. Premessa	6
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	7
2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'	11
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO	15
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI	16
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.	16
6. SPESE CONDOMINIALI.....	20
7. PRATICHE EDILIZIE.....	22
8. REGOLARITA' EDILIZIA.....	25
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	26
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);	30

La sottoscritta ing. Andriani Anna con studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, nominata Perito Estimatore nella causa in oggetto, prestato Giuramento di rito mediante deposito telematico, ha ricevuto il mandato di procedere con le operazioni e di rispondere al 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.);

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e/o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento nonché dopo aver acquisito copia dei prospetti delle spese condominiali, la sottoscritta ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

0. Premessa

La scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa e dopo aver verificato presso il competente ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate che non vi fossero contratti di locazione e/o comodati in corso di validità (DP I Torino - UT Torino I RIF.PROT. 106191/2024), provvedeva a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato IVG per la data del 5 giugno 2025 ore 10:00; in tale occasione si presentava in nome e per conto del debitore il figlio (identificatosi come tale) sig. [REDACTED] riferendo l'occupazione dell'immobile da parte della signora [REDACTED] coniuge dell'esecutato.

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.

1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Torino e fa parte di un complesso condominiale con accesso da Piazza Montanari Carlo n. 131 in quartiere Santa Rita; è costituito da un appartamento in edificio di civile abitazione al piano secondo (3° f.t) e cantina accessoria, in categoria catastale A/3 di consistenza 4,5 vani, ed è identificato catastalmente come segue:

N.C.E.U. Fg. 1395, Mapp. 112, Sub. 48 (A/3) di superficie catastale 96 mq, Piazza Montanari Carlo n. 131 – Piano S1-2.



*Fig. 1 - Complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato
Piazza Montanari Carlo n. 131 – Torino (TO) – (fonte google maps)*

Si riporta un estratto di mappa per una maggiore chiarezza espositiva:

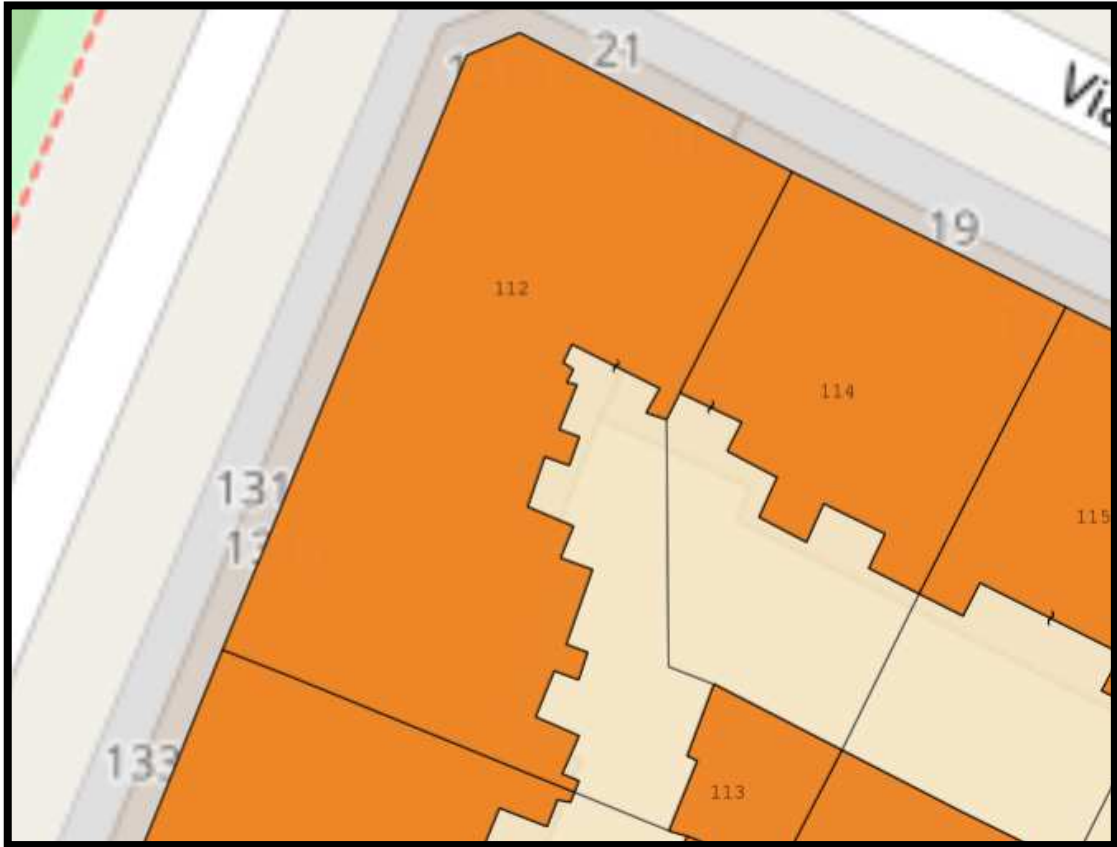


Fig. 2 – Comune di Torino

Estratto di mappa del complesso di cui fa parte l'immobile pignorato

N.C.T. Fg. 1395 Mapp. 112

L'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- Al Catasto Urbano:

Foglio 1395, Mappale 112, Sub. 48 (A/3), Piazza Montanari Carlo n. 131, P S1-2- Torino

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	Sub.	categoria	classe	consistenza	Superficie catastale	rendita
1395	112	48	A/3	5	4,5 vani	96 mq	€ 964,48

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- Alloggio al piano secondo (3° f.t) in categoria catastale A/3 in edificio condominiale composto da: soggiorno, cucinino, antibagno e bagno, due camere, ripostiglio, balcone lato est oltre cantina accessoria al piano sotterraneo.

Coerenze alloggio: a est aria su corte condominiale, a nord altra unità immobiliare, a ovest aria su Piazza Montanari Carlo e a sud scala condominiale, pianerottolo, vano ascensore ed altra unità immobiliare.

La cantina di pertinenza, ubicata al piano sotterraneo, presenta le seguenti coerenze: a est corridoio comune, a nord altra cantina, a ovest sottosuolo di piazza Montanari e a sud altra cantina.

Si allega copia del Regolamento di condominio, trasmesso dall'amministratore sig.ra S. Rodriguez.

Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Per maggiore chiarezza espositiva si riporta nel seguito la planimetria catastale, conforme rispetto allo stato di fatto e al progetto originale e di cui si tratterà nel seguito.

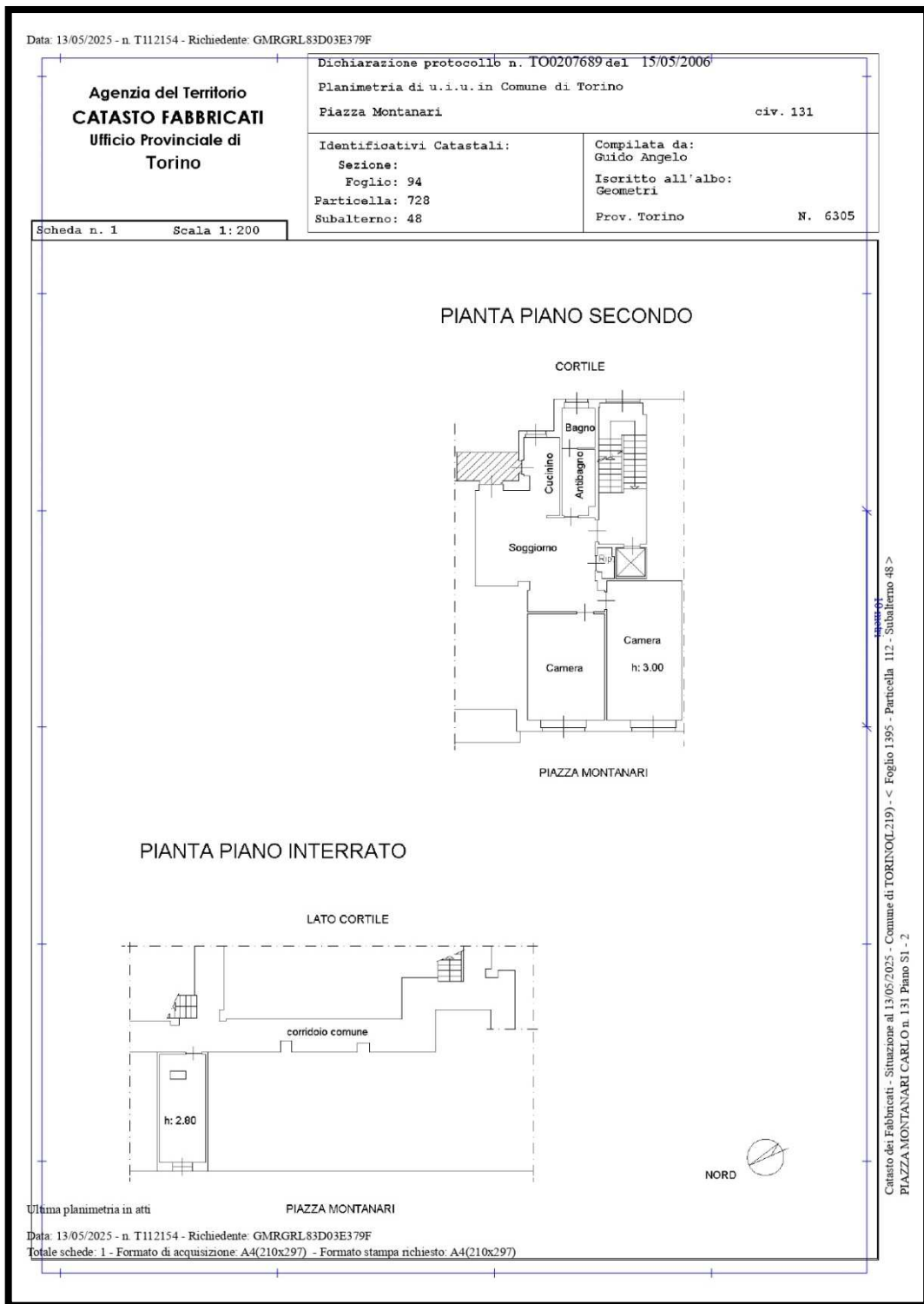


Fig. 3 – scheda catastale appartamento e cantina P. 2 – S1

2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il pignoramento degli immobili censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Torino, identificativi:

- Foglio 1395, Mappale 112, Sub. 48 (A/3) – Piazza Montanari Carlo n. 131, Torino

risulta trascritto in data 30 settembre 2024 presso la Conservatoria Torino 1.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, gli immobili a quella data erano:

- in piena proprietà, per la ragione di 1/1 all'esecutato sig.re:

● [REDACTED]

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Relativamente alla cronistoria dell'immobile pignorato, si riassumono i dati nel modo in cui segue:

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne al sig.re [REDACTED] per la quota di 1/1 in forza di:

- 1) **ATTO:** compravendita a rogito notaio Rossella Sartorelli in data 27 aprile 2005 Rep. n. 42232/4892 trascrizione del 29 aprile 2005 al Reg. Gen. N° 18074 Reg. Part. N° 10916

CONTRO SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**Immobile indicato nella formalità: N.C.E.U. Fg. 94 Mappale 728 Sub. 48 – Piazza Montanari
Carlo n. 131 – Torino**

Si precisa che, alla data di acquisto dell'immobile in oggetto, come risulta da estratto di matrimonio per riassunto che si allega, diversamente da quanto dichiarato nel medesimo atto di compravendita, l'esecutato risultava essere in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con il di lui coniuge sig.ra [REDACTED]

L'immobile, per l'intera proprietà, pervenne alla sig.ra [REDACTED] in data anteriore al ventennio:

In parte per atto di divisione a rogito notaio Pier Luigi Beltrami in data 29 dicembre 1992 Rep. N. 16469/3365, trascritto il 11 gennaio 1993 al n. 694/531 da comproprietà con [REDACTED] nata a Mondovì il 18/01/1944, [REDACTED] nata a Reggio Calabria il 20/01/1946 e [REDACTED] nato a Reggio Calabria il 05/10/1948.

In parte per successione legittima del proprio padre [REDACTED] nato a Mondovì il 14/04/1911 e deceduto il 01/01/1965, con dichiarazione di successione N. 8/3401 e per successione in morte della propria madre [REDACTED] nata a Carrù il 03/07/1915 e deceduta il 12/02/1992, previo testamento olografo pubblicato con atto a rogito Natale De Lorenzo di Torino in data 3 aprile 1992, Rep. N. 27985/6314, registrato il 10 aprile 1992 al N. 13554 e riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte di [REDACTED] suddetta, presentata all'Ufficio Successioni di Torino in data 15 giugno 1992 N. 95 vol. 98.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] in data 07/01/1993 a rogito notaio Pier Luigi Beltrami rep. n. 16469, trascrizione del 24 gennaio 2025 al reg. gen. N.2899, reg. part. N. 2262, a favore dei [REDACTED]
[REDACTED]

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] in data 07/01/1993 a rogito notaio Pier Luigi Beltrami rep. n. 16469, trascrizione del 28 febbraio 2025 al reg. gen. N. 7973, reg. part. N. 6013, a favore dei sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED]

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 1395 mappale 112 Sub. 48 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 1395 mappale 112 Sub. 48 dal 09/11/2015**

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- **Foglio 1395 mappale 112 Sub. 48 dal 27/10/2015**

Dati derivanti da: Variazione del 27/10/2015 Pratica n. TO0467530 in atti dal 27/10/2015 G.A.F
CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 270950.1/2015)

- **Foglio 1395 mappale 112 Sub. 48 dal 13/01/2014**

Dati derivanti da: Variazione del 13/01/2014 Pratica n. TO0009030 in atti dal 13/01/2014 BONIFICA
IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9456.1/2014)

- **Foglio 94 mappale 728 Sub. 48 dal 15/05/2006**

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/05/2006 Pratica n.
TO0207689 in atti dal 15/05/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
104825.1/2006).

- **Foglio 94 mappale 728 Sub. 48 dal 14/04/2005**

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 14/04/2005 Pratica n. TO0159993 in atti dal 14/04/2005 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 31148.1/2005)

- **Foglio 94 mappale 728 Sub. 44 dal 01/01/1992**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- **Foglio 94 mappale 728 Sub. 44 dal 17/06/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 17/06/1985 in atti dal 17/06/1999 VDI (n. 2325/1985)

- **Foglio 94 mappale 728 Sub. 44 dal 20/04/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)**

Dati derivanti da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/04/1985 in atti dal 16/12/1988 VCO (n. 2325/1985)

- **Foglio 94 mappale 728 Sub. 27 dall'impianto meccanografico**

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno di un complesso condominiale con accesso pedonale da Piazza Montanari Carlo n. 131, nel Comune di Torino. L'edificio si trova nella Circoscrizione 2, quartiere Santa Rita, una zona ben servita da infrastrutture pubbliche e attività commerciali.

L'appartamento è ubicato al secondo piano (3° f.t.) di un edificio composto da dieci piani fuori terra, oltre a un piano interrato destinato a cantine e sottotetto non abitabile. L'unità si compone di soggiorno, cucinino, antibagno e bagno, due camere, ripostiglio, balcone lato est oltre cantina accessoria al piano sotterraneo.

Il fabbricato condominiale, angolo via Boston, realizzato con CE 1961 1 10119, presenta struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio, orizzontamenti piani in latero-cemento, copertura a falde inclinate con manto in tegole. L'edificio è servito da ascensore, accessibile dal piano rialzato e attivo su tutti i piani.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in buone condizioni manutentive. I pavimenti sono in parte in gres, in parte in laminato; le pareti interne intonacate e in parte rivestite con piastrelle in ceramica per il locale bagno e cucinino. I serramenti sono in legno vetro singolo originali dell'epoca di costruzione.

Il riscaldamento è centralizzato con alimentazione da teleriscaldamento, emissione tramite radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione del calore. La produzione di acqua calda sanitaria è autonoma, garantita da scaldacqua istantaneo a gas metano. E' presente sistema split per climatizzazione invernale estiva.

Gli impianti elettrico e idraulico sono presenti e verosimilmente funzionanti. Al piano interrato, raggiungibile tramite scala condominiale, è presente una cantina accessoria all'unità immobiliare.

4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 5 giugno 2025, giorno fissato per il sopralluogo opportuno, il bene risultava occupato, su dichiarazione resa dal sig. [REDACTED] (figlio dell'esecutato) dalla signora [REDACTED] coniuge dell'esecutato.

5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino 1, alla data del 18/09/2025, sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti e che si riportano nel seguito. Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ATTO:** ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo notaio dott. Rossella Sartorelli in data 27 aprile 2005 rep. N. 42233/4893, iscrizione del 04 aprile 2025 al Reg. Gen. N° 14194 Reg. Part. N° 2501.

CONTRO SOGG. N° 1 [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA'

N.C.E.U.: Fg. 94 Mappale 728 Sub. 48 – Piazza Montanari n. 131 – Torino

- 2) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 13 agosto 2024 rep. N. 18892, trascrizione del 30 settembre 2024 al Reg. Gen. N° 38560 Reg. Part. N° 30047.

CONTRO SOGG. N° 1 [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':

N.C.E.U.: Fg. 94 Mappale 728 Sub. 48 – Piazza Montanari n. 131 – Torino

- 3) **ATTO:** ipoteca conc. Amministrativa/ riscossione nascente da ruolo in data 25 ottobre 2016 rep. N. 4241/11016, iscrizione del 27 ottobre 2016 al Reg. Gen. N° 40899 Reg. Part. N° 6612.

CONTRO SOGG. N° 1 [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA'

N.C.E.U.: Fg. 1395 Mappale 112 Sub. 48 – Piazza Montanari n. 131 – Torino

- 4) **ATTO:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo notaio dott. Rossella Sartorelli in data 27 aprile 2005 rep. N. 42233/4893, iscrizione del 29 aprile 2005 al Reg. Gen. N° 18075 Reg. Part. N° 4048.

CONTRO SOGG. N° 1 [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

A FAVORE SOGG. N° 1: [REDACTED]

[REDACTED] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA'

N.C.E.U.: Fg. 94 Mappale 728 Sub. 48 – Piazza Montanari n. 131 – Torino

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.

- La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 200,00.

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

6. SPESE CONDOMINIALI

La sottoscritta, in qualità di perito estimatore, al fine di avere informazioni sul Regolamento condominiale e 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, ha provveduto ad acquisire in data 12 settembre u.s. dallo studio [REDACTED] con sede in via S. Secondo n. 62 e dalla [REDACTED] con sede in via Bene Vagienna n. 21 a Torino la seguente documentazione.

- *Consuntivo gestione ordinaria e di riscaldamento 2022/2023*

Nel verbale d'assemblea ordinaria del 4 dicembre 2024 viene deliberato di separare la gestione riscaldamento da quella relativa all'utenza dell'acqua e delle parti comuni (gestione ordinaria)

- *Consuntivo gestione ordinaria 2023/2024*

- *Preventivo gestione ordinaria 2024/2025*

- *Consuntivo riscaldamento 2023/2024*

- *Preventivo riscaldamento 2024/2025*

- *Preventivo spese straordinarie 2025*

- *Regolamento di condominio*

Relativamente alle spese condominiali riguardanti i due anni precedenti alla data della perizia risultano debiti di natura condominiale a carico dell'esecutato relativamente all'immobile pignorato, come sotto precisato:

- Ripartizione spese esercizio ordinario e di riscaldamento 2022-2023 (dal 01/10/2022 al 30/09/2023) → 0 €
- Ripartizione spese esercizio 2023-2024 (dal 01/10/2023 al 30/09/2024) → 75,69 €
- Ripartizione preventivo esercizio 2024-2025 (dal 01/10/2024 al 30/09/2025) → 309,30 €
- Ripartizione spese di riscaldamento 2023-2024 → 0 €
- Ripartizione preventivo riscaldamento 2024-2025 → 406,08 €
- Ripartizione preventivo spese straordinarie su tetto e facciata 2025 → 7006,70 €

Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Per maggiori dettagli si rimanda ai prospetti ripartizione spese allegati alla presente.

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di accesso telematico presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Licenza edilizia prot. 1961 1 10119, provvedimento nr. 1197 del 26-05-1964 per costruzione “*Casa a 10 piani e basso fabbricato*” rilasciato a [REDACTED]
- Abitabilità prot. 1965_02_10047_pr, provvedimento nr. 1103 del 16-01-1965 per “*aut. abitabilità-agibilità*” rilasciato a Condominio.
- Condonò edilizio prot. 1985 9 14575, provvedimento del 14-05-1985 per opere interne art. 48 L. 47/85 rilasciato a [REDACTED]
- D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) (CAMBIO DEST.USO/MOD. INT.) prot. 2005 9 2524, provvedimento del 14-12-2005 per modifiche interne e cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenza rilasciato a [REDACTED]

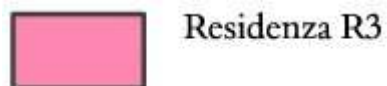


Fig. 4 – Estratto P.R.G.C. – Piazza Carlo Montanari n. 131- Torino

Urbanisticamente l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona Residenziale R3
Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.

3 Area R3

Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.

La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purché compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

[*] Nota variante: n.270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo Approvata il 08/04/2013 n. mecc. 1300760/009

[*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap **[nota 4]** previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

C.T.U. ing. Anna Andriani

10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27

Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

8. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile pignorato, in base a quanto è stato possibile reperire, risulta conforme dal punto di vista urbanistico alla D.I.A. ART. 22 D.P.R. 380/01 (COMMI 1-2) (CAMBIO DEST.USO/MOD. INT.) prot. 2005 9 2524 e catastalmente all'ultima planimetria in atti.

Di seguito si riporta un estratto degli elaborati grafici:

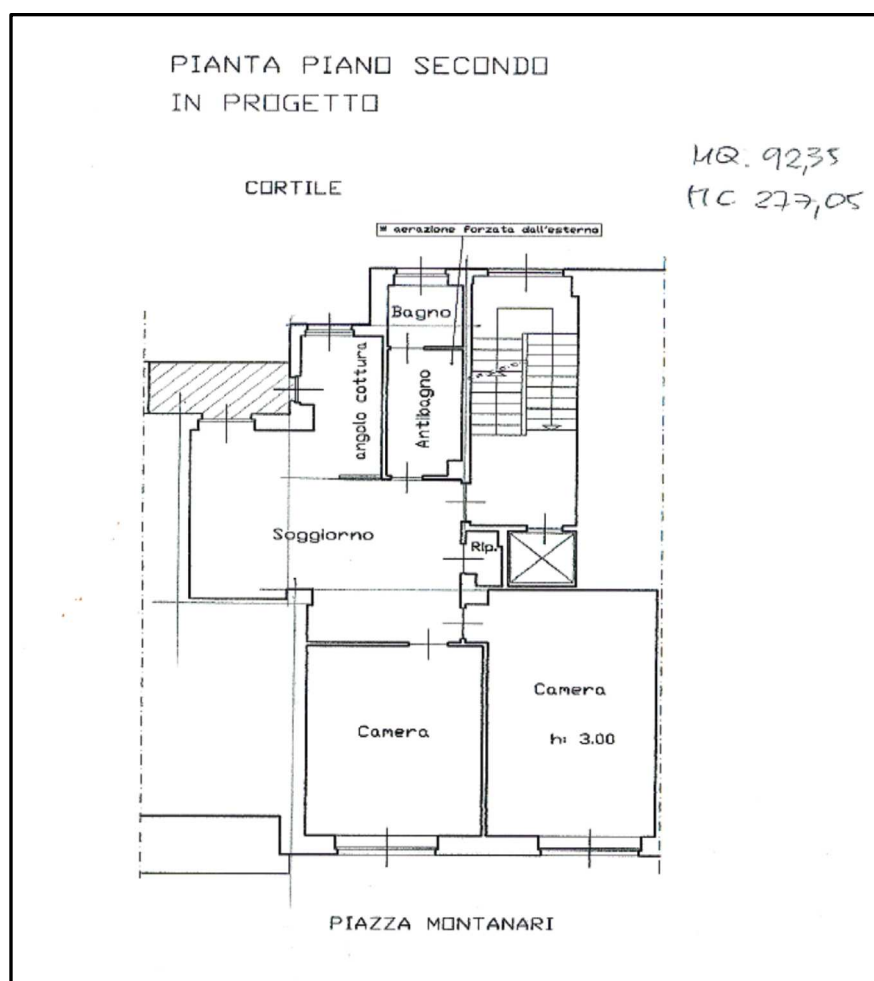


Fig. 5 - Estratto planimetria piano secondo (3° p.f.t.) DIA 2005 9 2524

Le planimetrie di progetto dell'alloggio e della cantina sono conformi allo stato dei luoghi.

L'immobile oggetto di pignoramento è correttamente rappresentato in scheda catastale relativa e autonoma.

Per l'immobile oggetto di procedura non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica; sarà pertanto necessario provvedere al rilascio al costo indicativo di Euro 250,00 oltre IVA e Cassa di Previdenza professionale per l'unità abitativa.

9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione degli immobili soggetti ad esecuzione, il sottoscritto perito ha provveduto a consultare, come riferimento generale, le tabelle dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare) ove reperibili, al Borsino Immobiliare e al confronto ai valori medi di mercato richiesti per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano secondo (3° f.t) in edificio condominiale composto da soggiorno, cucinino, antibagno e bagno, due camere, ripostiglio, balcone lato est oltre cantina accessoria al piano sotterraneo

N.C.E.U. Foglio 1395 Mappale 112 Sub. 48 (A/3), Piazza Montanari Carlo n. 131 - Torino

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica dell'immobile, del periodo di costruzione, delle tecniche costruttive utilizzate, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, delle finiture, delle informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudentiale assumere i valori meglio descritti nel seguito.

Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 129750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in 96,00 mq.

Nel procedere alla stima dell'u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consono alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra l'immobile da stimare e quello di campione siano più d'una in modo che la stima fornisca sia una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare Furbatto e l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a 2.000,00 €/mq.

Poiché il range dei valori medi al metro quadro di un immobile è la sintesi di molteplici rilevazioni sugli immobili più frequentemente compravenduti, nell'ambito di ciascuna microzona, per ricondursi ad immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi¹, scegliendo valori opportuni a seconda della valenza urbana.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

CONSERVAZIONE		TAGLIO		ETA'		PIANO (senza ascensore)	
Ottimo	1,05	< 50 mq	1,02	Nuovo	1,05	PT e rialzato	0,97
Medio	1,00	51 – 80 mq	1,07	Recente	1,00	Primo Piano	1,00
Mediocre	0,95	81 – 100 mq	0,96	Usato	0,95	Secondo Piano	0,95
Scadente	0,90	> 100 mq	0,90	Vecchio	0,90	Piani superiori	0,80

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO _ usato: 0,95
- ✓ CONSERVAZIONE _ Medio: 1,00
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ 81 – 100 mq: 0,96

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,912

CONCLUSIONI	
Valore di stima	96 mq x 2.000,00 €/mq = 192.000,00 €
Coefficienti correttivi	0,912
Stato possesso (piena proprietà)	100%
Vincoli giuridici non eliminabili	0%
Totale valore commerciale	€ 175.104,00
Costi regolarizzazione	-
Valore base d'asta (arrotondato)	€ 175.100,00

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato (arrotondato) in € 175.100,00.

Per tutte le ragioni esplicitate dettagliatamente nei punti precedenti, la vendita si propone nel modo in cui segue:

LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano secondo (3° f.t) in edificio condominiale composto da soggiorno, cucinino, antibagno e bagno, due camere, ripostiglio, balcone lato est oltre cantina accessoria al piano sotterraneo
Piazza Montanari Carlo n. 131 - Torino.

Il trasferimento del bene pignorato non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario in quanto non si tratta di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

**10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378
DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);**

Dalle verifiche effettuate non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 – 2 Stabile da Piazza Montanari Carlo

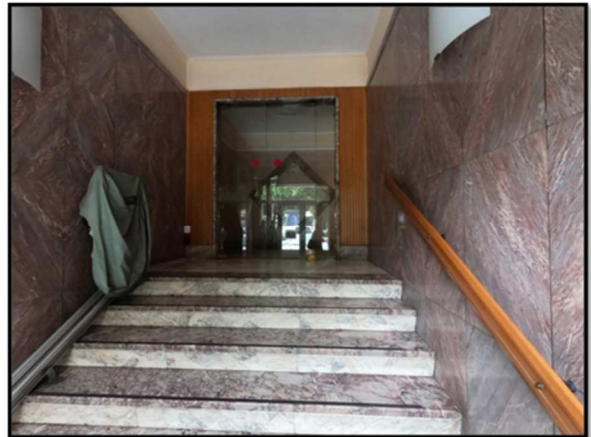


Foto 3 – 4 Prospetto interno cortile condominiale e ingresso condominiale



Foto 5 – 6 pianerottolo di piano e ripostiglio

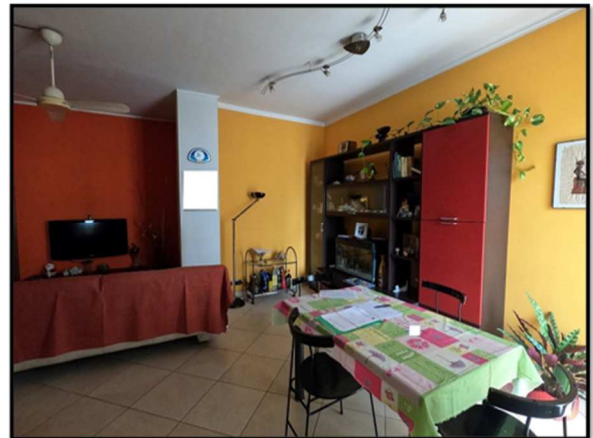


Foto 7 – 8 ingresso su soggiorno



Foto 9 – 10 Soggiorno e cucinino



Foto 11 – 12 Camera



Foto 13 – 14 Camera



Foto 15 – 16 Bagno

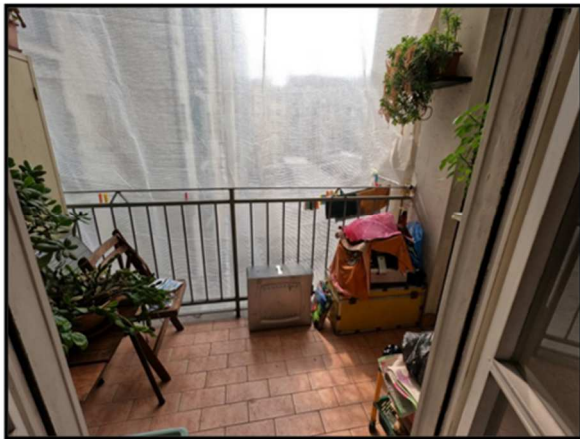


Foto 15 – 16 Balcone e generatore per acqua calda sanitaria

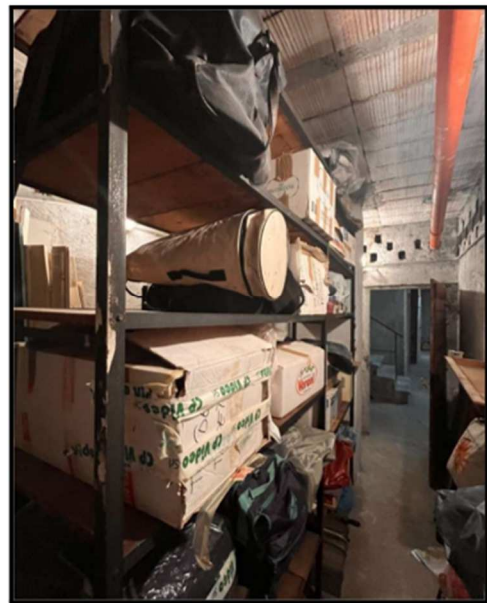


Foto 17 – 18 Cantina

ALLEGATI

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune
- ispezioni ipotecarie, visure storiche
- certificato residenza anagrafica e stato civile
- Planimetrie catastali
- Documenti relativi alle spese condominiali
- Documentazione fotografica
- Verbali OOPP

Tanto si è esposto con n° 36 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell' Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

Caluso, 18.09.2025

Il CTU
ing. Anna Andriani