

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice Dr.ssa Paola DEMARIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta per la

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 802/2025
riunita alla
R.G.E. n. 875/2025

Promosse da

[REDACTED]

e

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

PREMESSA

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nominato C.T.U. nel Procedimento Esecutivo in epigrafe redige la presente

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice il cui testo integrale è riportato nel Provvedimento di nomina agli atti.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel **Comune di Torino** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - Circoscrizione di **Torino 1**.

1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

Nel comparto immobiliare in Condominio sito nel

Comune di Torino (TO) – Via Belmonte n. 6

PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ

- Al piano primo (2° f.t.) - un **ALLOGGIO** composto di ingresso su cucina, due camere e bagno, coerente con: Via Belmonte, altro alloggio del piano, vano scala, ballatoio e altra unità del piano.
- Al piano interrato un vano ad uso **CANTINA** coerente con: altra cantina, corridoio comune, altra cantina e sottosuolo cortile.

Il tutto come pervenuto al debitore esecutato mediante l'atto di compravendita a rogito Notaio Alessia SIBILLE del 10/10/2018 rep. 19961 racc. 16849, trascritto il 19/10/2018 ai n.ri 29890-42127 (*cfr. doc. 2*).

L'unità è censita al Catasto Fabbricati del comune censuario di Torino (TO) al **Foglio 1127 n. 126 sub. 13** - Categoria A/4 - classe 3^a - consistenza 4,5 vani – superficie catastale 82,00 mq (escluse aree scoperte 82,00 mq) - rendita catastale € 371,85 (*cfr. doc. 3 – visura*).

Il bene deriva dalla soppressione delle unità Foglio 50 n. 371 sub. 13 eseguita con la variazione n. 117741.3/2006 del 25/05/2006 protocollo TO0226864 per modifica identificativo ed allineamento mappe.

L'unità è rappresentata con la scheda del 10/03/2020 prot. TO0050773 (*cfr. doc. 4 – planimetria*).

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Regolarità catastale

L'unità è correttamente intestata alla parte debitrice.

Sussiste irregolarità interna inerente la rimozione del muro disimpegnante il servizio igienico.

Si segnala inoltre, che il piano interrato raffigurato nella planimetria catastale è errato relativamente il collegamento del corridoio comune al vano scala.

2) TITOLARITÀ ATTUALE

Debitore esecutato

- Piena proprietà – quota 100%.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Alessia SIBILLE del 10/10/2018 rep. 19961 racc. 16849, trascritto il 19/10/2018 ai n.ri 29890-42127 (cfr. doc. 2).

In sede di atto, il debitore ha dichiarato di esser coniugato in regime di separazione legale dei beni.

3) TITOLARITÀ-CONTINUITÀ ART. 2650 cc –CONFORMITÀ ART. 567 cpcTitolarità ventennale e primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio

In epoca antecedente il ventennio l'unità in trattazione era di proprietà per un mezzo ciascuno di [redacted] e [redacted] in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Ugo GANCIA del 30/04/1949 rep. 8246 racc. 2969 registrato a Torino il 18/05/1949 al n. 18546.

L'atto suddetto costituisce il primo trasferimento tra soggetti vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

In data 13/06/1975 è deceduto il predetto [redacted] chiamando a succedergli in parti uguali i di lui figli [redacted] e la moglie [redacted]

(sopra generalizzata) per l'usufrutto uxorio, così come indicato nella relativa dichiarazione di successione registrata a Torino al n. 31 vol. 4528 e trascritta il 03/03/1976 ai n.ri 3552-4457.

In data 12/01/2009 è deceduta la predetta [redacted] chiamando a succederle in parti uguali i di lei figli [redacted] (sopra generalizzati), così

come indicato nella relativa dichiarazione di successione registrata il 25/06/2009 al n. 23 vol. 302 e trascritta il 05/10/2009 ai n.ri 22440-34581.

La successione è corredata di accettazione tacita di eredità trascritta il 24/09/2009 ai n.ri 21697-33399, dipendente dall'atto rogito Notaio Sara CLEMENTE del 16/09/2009 rep. 1760 racc. 1244 di seguito indicato.

In data 16/09/2009 con l'atto di compravendita a rogito Notaio Sara CLEMENTE rep. 1760 racc. 1244 (trascritto il 24/09/2009 ai n.ri 21698-33400) i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] hanno venduto la piena proprietà del bene in trattazione a [REDACTED]

In data 01/07/2016 con decreto emesso dal Tribunale di Torino nell'ambito della procedura Esecutiva RGE n. 72/2013 (trascritto il 07/07/2016 ai n.ri 18512-25871) il bene è stato trasferito in piena proprietà a [REDACTED]

In data 10/10/2018 con l'atto di compravendita rogito Notaio Alessia SIBILLE rep. 19961 racc. 16849 (trascritto il 19/10/2018 ai n.ri 29890-42127) il bene è stato acquisito dal debitore esecutato per la piena proprietà.

Continuità ex art. 2650 C.C.

Nel ventennio 2005-2025 (primo pignoramento) risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

Le certificazioni versate agli atti delle Procedure Esecutive riunite sono complete e i dati ivi contenuti corrispondono a quelli reperiti dal CTU scrivente.

4) STATO DI POSSESSO

L'unità è occupata dal debitore esecutato con la propria famiglia.

5) ONERI E VINCOLI GIURIDICI

Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sul bene in trattazione (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Vincoli urbanistici e storico-artistici

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento dell'unità perizianda.

Vincoli derivanti da altri titoli

Il balcone o ballatoio verso il cortile è gravato da servitù di passaggio a favore dell'alloggio confinante di proprietà dei Signori [REDACTED] o loro aventi causa, distinto con la lettera d nella planimetria allegata sotto la lettera "a" all'atto di acquisto a rogito Notaio Ugo GANCIA del 30/04/1949 rep. n. 8246/2696 (registrato a Torino il 18/05/1949 al n. 18546). Con lo stesso atto i Signori [REDACTED], si sono riservati per sé o loro aventi causa ogni diritto di far costruire, nell'area adibita a cortile, delle basse costruzioni che potranno essere consentite dai vigenti regolamenti municipali e che vennero già consentite ai Signori [REDACTED] come indicato nell'atto a rogito Notaio BOURLOT del 15/04/1944 registrato a Torino il 4 maggio 1944 al n. 8193.

I signori [REDACTED] si sono anche riservati il diritto di sopraelevazione per uno o più piani, in una o più volte, dello stabile con facoltà di installare l'ascensore.

Un basso fabbricato del cortile è stato poi edificato nel 1950, l'edificio è stato poi sopraelevato nel 1952 e l'ascensore è stato installato nel 1981.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno ove edificato il comparto compendiante i beni in esame non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Limitazioni di natura condominiale

L'unità è compresa nel comparto condominiale di Via Belmonte n. 6 - Torino (TO) disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di condominio depositato con atto rogito Notaio Gregorio BORGO del 10/06/1952 registrato il 28/06/1952 al n. 27380.

Non risultano sussistere vincoli di natura condominiale che possano limitare la trasferibilità del bene in trattazione.

Spese condominiali

L'amministratore dello stabile ha comunicato che le spese annue di gestione ordinaria ammon-

tano a circa € 1.125,39, le spese annue di gestione di riscaldamento ammontano a circa € 1.471,79.

Il debito pregresso relativo la gestione ordinaria degli ultimi due esercizi è pari a circa € 4.946,34 comprensivo delle spese legali sostenute per il procedimento esecutivo e il debito pregresso per l'esercizio di riscaldamento è pari a circa € 2.774,65.

Secondo quanto comunicato dall'amministratore sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria relativamente la sostituzione dei ripartitori con una spesa pari ad € 269,50, la manutenzione della caldaia con una spesa pari ad € 1.356,76 e la manutenzione del tetto con una spesa pari ad € 86,54.

Dai conteggi eseguiti i debiti pregressi degli ultimi due esercizi (ordinaria, riscaldamento e straordinaria) risultano pari a circa € 5.500,00.

Procedimenti giudiziari

Non risultano trascrizioni di atti relativi a procedimenti giudiziari a carico del bene periziando.

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

1) Iscrizione del 19/10/2018 - Registro Particolare 7026 Registro Generale 42128

Ipoteca volontaria

Titolo: atto di mutuo rogito Notaio Alessia SIBILLE del 10/10/2018 repertorio 19962

A favore: [REDACTED]

Contro: Debitore Esecutato

Piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

2) Trascrizione del 27/11/2025 - Registro Particolare 38967 Registro Generale 51966

Verbale di pignoramento immobili

Titolo: atto di pignoramento immobiliare - Ufficiali Giudiziari di Torino repertorio 26749 del 13/11/2025

A favore: [REDACTED]

Contro: Debitore Esecutato

Piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

3) Trascrizione del 16/12/2025 - Registro Particolare 41295 Registro Generale 54996

Verbale di pignoramento immobili

Titolo: atto di pignoramento immobiliare - Ufficiali Giudiziari di Torino repertorio 28502 del 04/12/2025

A favore:

Contro: Debitore Esecutato

Piena proprietà dell'immobile oggetto della presente.

Le formalità potranno esser cancellate integralmente dopo la vendita e la cancellazione sarà eseguita a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione di ciascun pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria) e per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrerà corrispondere la sola tassa ipotecaria pari a € 35,00.

Formalità che non potranno essere cancellate

Non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili ed opponibili all'acquirente.

Sospensione ex art. 1 Legge 178/2020

L'unità oggetto di Procedura non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

6) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA - ENERGETICA

Situazione urbanistica e conformità

L'unità oggetto della presenta è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

Situazione edilizia, conformità e regolarizzazione

L'immobile compendiante il bene periziando è stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Agli atti dell'archivio non risulta nessun certificato di abitabilità.

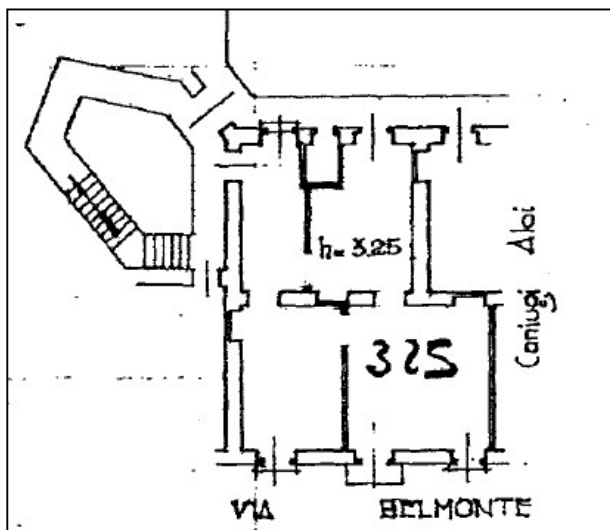
Per l'alloggio in esame non risultano esser state presentate pratiche edilizie e non risultano

istanze di Condono Edilizio da definire o già definite.

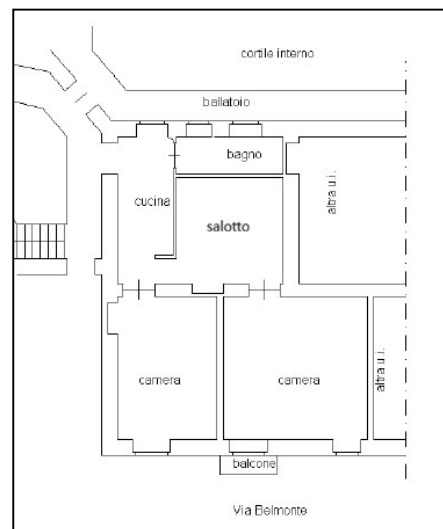
L'alloggio è stato oggetto di modifiche interne senza la presentazione della relativa pratica edilizia, così come confermato dal debitore esecutato che ha operato la ristrutturazione dopo l'acquisto del 2018.

Stato al 2018

(planimetria allegata all'atto di provenienza)



Stato attuale



La distribuzione interna attuale non potrà essere legittimata poiché non conforme alle norme igienico-sanitarie, con riferimento particolare all'assenza di idonea zona disimpegnante il servizio igienico, l'uso improprio di un locale privo di aperture finestrate come salotto e l'istallazione di zona cottura in un ambiente (ex ingresso) con superficie utile inferiore a quella stabilita dal regolamento edilizio e igienico-sanitario.

La conformazione interna dovrà quindi esser modificata per l'adeguamenti sopra indicati.

L'aggiudicatario dovrà presentare entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria richiesta di regolarizzazione come previsto dall'articolo 46 del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 (Testo Unico in materia edilizia).

La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 3.500,00-4.000,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria, oneri di legge, ecc.).

Gli importi sopra riportati non comprendono le opere edili/idrauliche/impiantistiche e devono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario,

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

Certificazione energetica

L'unità risulta in classe energetica "G" come indicato nell'Attestato di Prestazione Energetica dell'11/05/2018 n. 2018-212247-0066, allegato all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (cfr. doc. 2).

7) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di unità compresa nell'edificio in Condominio di **Via Belmonte n. 6 - Torino (TO)**.

Prospetto lato strada dell'edificio



Immagine estratta da Google Maps

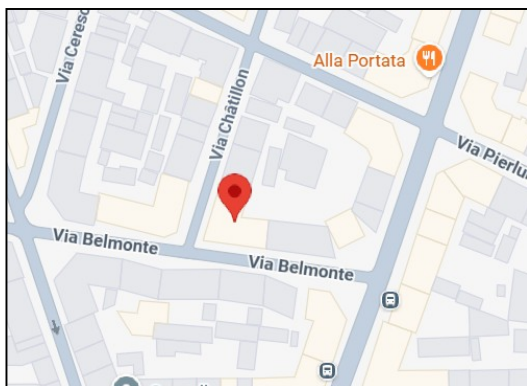
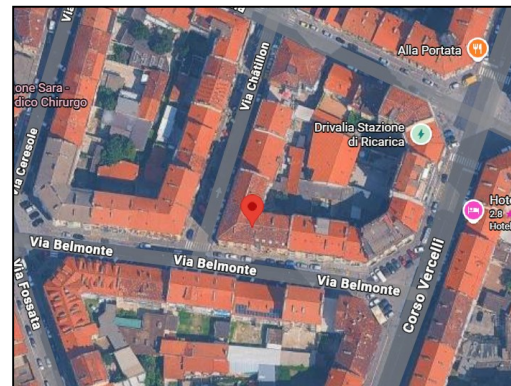


Immagine estratta da Google Earth



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

La zona è provvista di tutti i servizi primari e secondari (scuole, servizi pubblici, ecc.) e di molteplici collegamenti verso tutte le direzioni.

Nell'immediate vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali di piccolo dettaglio ed anche quelli per la grande distribuzione.

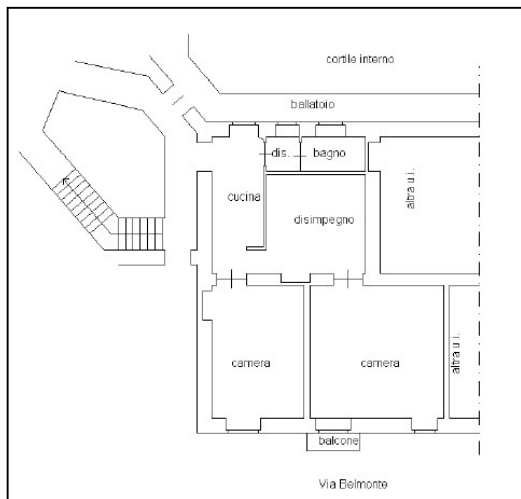
Il parcheggio esterno è scarso e non è soggetto a pagamento della sosta.

Lo stabile è dotato di impianto ascensore interno e di impianto per il riscaldamento centralizzato.

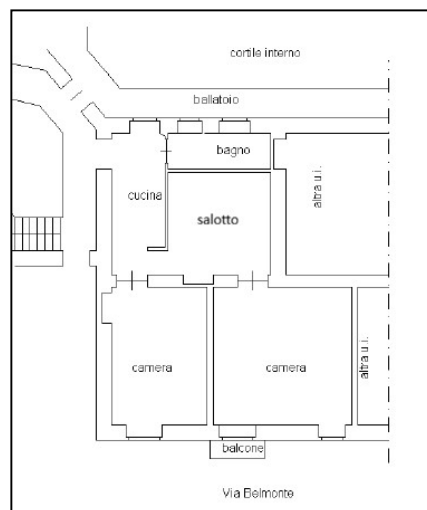
Lo stato manutentivo complessivo dell'edificio è discretamente compatibile con la tipologia edilizia e l'epoca di costruzione.

L'unità in trattazione è posta al piano primo (2° f.t.) ed è attualmente composta da ingresso su cucina, due camere, salotto e bagno.

Estratto planimetria catastale



Raffigurazione stato attuale



Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno con vetro semplice ad eccezione della finestra del bagno prospiciente il cortile realizzata in pvc con doppio vetro.



Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è stato dichiarato funzionante.

Il riscaldamento è centralizzato condominiale con termo-valvole e sistema di contabilizzazione dei consumi.

Il servizio igienico è dotato di tutti i sanitari con doccia.

L'impianto di produzione di acqua calda è garantito da boiler elettrico installato nel bagno.

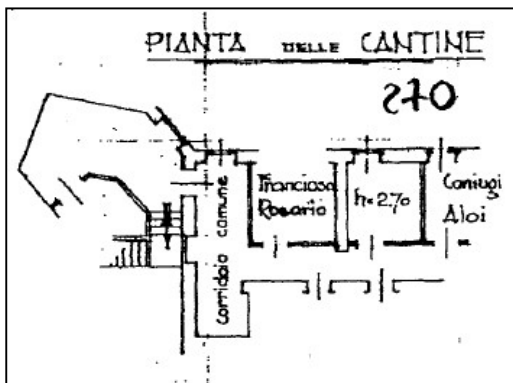


Costituisce pertinenza dell'unità un vano ad uso cantina posto al piano interrato.

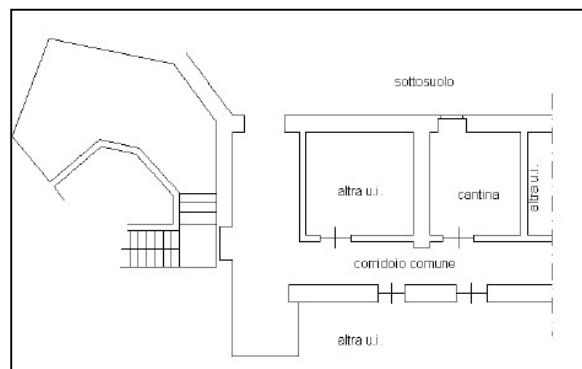
Si segnala che il piano interrato raffigurato nella planimetria catastale è errato relativamente il collegamento del corridoio comune al vano scala. L'accesso corretto al corridoio cantine dal vano scala è quello raffigurato nella precedente planimetria del 2018 allegata all'atto di provenienza a favore del debitore esecutato.

Estratto planimetria catastale

Al 2018



Attuale



Lo stato manutentivo interno è buono.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (cfr. doc. 1).

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Precisazioni del CTU

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

Non sono state fornite le certificazioni di rispondenza degli impianti presenti nell'unità.

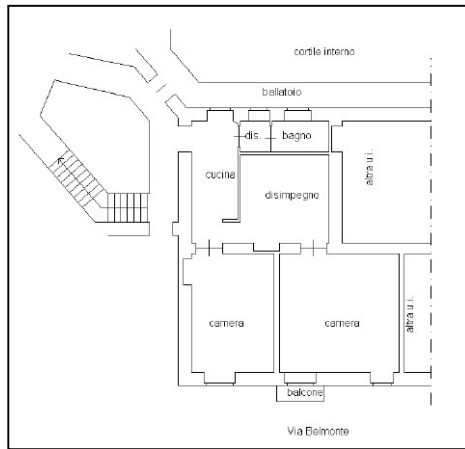
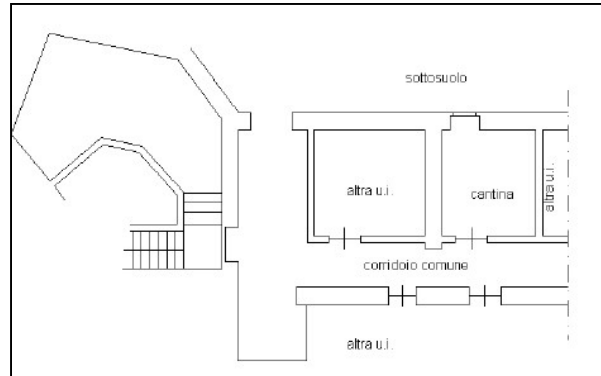
8) VALUTAZIONE

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione del bene oggetto della stima con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e i valori applicati da agenzie del settore immobiliare.

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

La contabilizzazione analitica della superficie commerciale (desunta graficamente dagli elaborati grafici reperiti dal CTU) segue i criteri del DPR del 23.03.1998 n.138.

GIUDIZIO DI STIMA**Alloggio****Cantina****Superficie Commerciale Alloggio**

Superficie 1 – destinazione abitativa = 77,00 mq

Coeff. destinazione = 1,00

Superficie 1 77,00 mq

Superficie 2 - balconi = 1,40 mq

Coeff. destinazione = 0,50

Superficie 2 0,70 mq

Superficie 3 - pertinenza = 8,00 mq

Coeff. destinazione = 0,25

Superficie 3 2,00 mq

Totale Superficie Commerciale (arr.) 80,00 mq**VALORE UNITÀ LIBERA****Adeguamenti di stima**

Livello piano edificio con ascensore (riferimento piano stradale)

Coeff.

1,00

Età/qualità/stato di manutenzione

0,85

Assenza di garanzia / vizi occulti / irregolarità edilizia non accertabili

0,90

Stato di possesso (libero)

1,00

Totale coefficiente adeguamento alloggio**0,76****Detrazioni richiesta dal quesito peritale**

Spese di regolarizzazione edilizia (contabilizzata nei vizi occulti)

€ 4.000,00

Spese condominiali insolute (ultimi due esercizi)

€ 5.500,00

Totale importi in detrazione € 9.500,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

[(Sup. Commerciale unità x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]

Superficie 80,00 mq x €/mq 1.300,00 x 0,76 - Detrazioni quesito € 9.500,00 = arr.

€ 70.000,00

Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Patrizia ADDESA

Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235

geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

- 1) Fotografie illustrative
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visura catastale
- 4) Planimetria catastale

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Con Osservanza

Data: 27 aprile 2026

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA

