

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare R.G. 271/2025
G.E. Dott.ssa A. Castellino Udienza 19/9/2025

Descrizione Immobile

Perizia descrittiva e valutativa immobile sito in Comune di Torino Via delle Primule 8

Geometra Claudio Celano
claudio.celano@studiocelano.net



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa A. Castellino Udienza 19/9/2025

Esecuzione Immobiliare n. 271/2025 R.G.E. promossa da:

- **CREDITORE PROCEDENTE:**

AAA AAA

- **CREDITORE INTERVENUTO:**

BBB BBB

c o n t r o

- **DEBITORI:**

CCC CCC

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

ESECUZIONE IMMOBILIARE	
RG n.ro 271/2025	G.E.: Dott.ssa A. Castellino
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' QUOTA 1000/1000
Indirizzo:	Comune di TORINO Via delle Primule, 8
Identificato a Catasto Fabbricati:	Foglio 1069 Particella 53 sub. 3
Formalità da cancellare:	
ISCRIZIONI:	1) Ipoteca conc.amministrativa/riscossione R.G. n. 7188 - R.P. n. 1047 del 23/02/2017 a favore: DDD DDD con sede in Roma P.Iva Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1069 mapp. 53 sub 3 (Cancellazione totale della formalità)
TRASCRIZIONI:	1) Atto di pignoramento immobiliare R.G. n. 15147 - R.P. n. 11442 del 10/04/2025 a favore: AAA AAA con sede in Torino cf/P.Iva AAAAAA Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1069 mapp. 53 sub 3 (Cancellazione totale della formalità)
Accesso immobile:	L'accesso è stato effettuato con comunicazione all'inquilino che ha presenziato personalmente all'appuntamento
Regolarità edilizia:	L'immobile non è regolare in linea edilizia
Regolarità catastale:	Gli immobili sono dotati di planimetria catastale consultabile presso l'ufficio del Territorio di TORINO. Lo stato attuale è conforme alla planimetria depositata in atti.
Stato di occupazione:	Immobile è attualmente occupato da inquilino con contratto di locazione non registrato.
Valori di mercato compresi adeguamenti e riduzioni delle unità immobiliari	
Alloggio e cantina: € 29.800,00 (ventinovemilaottocento euro/00)	

RELAZIONE DI PERIZIA

a) PREMESSE

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 11/04/2025 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 10/04/2025 ai n.ri 15147/11442 lo studio notarile PENSATO per il AAA AAA , sottoponeva ad esecuzione forzata beni immobili in proprietà del signor CCC CCC posti in comune di TORINO Via delle Primule 8 distinti a Catasto Fabbricati al Foglio 1069 particella 53 sub 3. Nel proseguimento della procedura l'Ill.ma Dott.ssa A. Castellino con provvedimento del 27/5/2025 nominava esperto lo scrivente per le operazioni di descrizione e stima degli immobili assegnando il quesito, verrà indicato per punti nello svolgimento della relazione peritale, invitandolo a prestare il giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e con provvedimento del 27/5/2025 nominava custode la dott.ssa Michela Ruvolo.

L'Ill.mo Magistrato

1) ASSEGNA all'esperto 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 del n. 3 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*



- n. 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;*
- 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'Attestazione 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 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.);*

2) DISPONE che l'esperto:

- controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei avvalendosi se del caso della collaborazione del custode anche in ordine al punto 4 di cui sopra;*
- comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione del certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata e con l'avvertimento che qualora non*



- sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;*
- non definisca 'libero' l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*
 - provveda, terminata la relazione che è invitato a redigere anche utilizzando il modello fornito da Tribù Office 6 rinvenibile sul sito <https://pda.astalegale.net/>, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza sotto indicata; nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviare al perito note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari;*
 - provveda altresì, contestualmente al deposito di cui sopra, a trasmettere telematicamente anche copia della relazione e degli allegati privi dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi;*
 - depositi con modalità telematiche, nei giorni immediatamente successivi al deposito della relazione, la prova della trasmissione della copia della relazione ai soggetti di cui sopra.*

L'Ill.mo Magistrato fissava per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l'udienza del 19/9/2025.

In data 25/6/2025 lo scrivente prestava il giuramento di rito in modalità telematica depositando l'istanza sul PCT.

Lo scrivente procedeva all'invio come di consueto al reperimento del certificato di residenza per l'invio della raccomandata RA per comunicare al debitore ed al custode nominato, per effettuare il sopralluogo congiunto, il giorno e l'ora del sopralluogo.

Nella data stabilita, 28/7/2025 ore 16:00 lo scrivente si presentava sulla località per l'espletamento del sopralluogo trovando l'inquilino che ha permesso l'accesso ai locali.

Sulla scorta della documentazione prodotta e di quella ulteriormente desunta presso PP.UU., delle informative assunte, dei sopralluoghi e degli accertamenti peritali eseguiti, lo scrivente è nelle condizioni di riferire quanto segue.



b) TRATTAZIONE DEL 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:

A corredo della presente relazione lo scrivente ha ritenuto allegare planimetria catastale dell'unità immobiliare eseguita desunte in copia (**Allegato 1**) ed il fabbricato viene descritto mediante la rappresentazione grafica rilevata in loco (**Allegato 2**) e la documentazione fotografica ripresa in occasione del sopralluogo eseguito (**Allegato 3**).

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

L'esecuzione in oggetto interessa un fabbricato sito in **Comune di TORINO – Via delle Primule** con accesso dal civico 8 e sito al piano rialzato (primo fuori terra).

L'edificio compendiate l'alloggio oggetto della presente è elevato a dieci piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed è formato da unica scala con accesso dalla via pubblica.

Il terreno è distinto in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1069 particella 53 della superficie catastale di mq. 881 (**Allegato 4**).

Con accesso pedonale dal civico 8 della Via delle Primule:

- **Alloggio al piano rialzato (1° F.T.)** composto da ingresso, corridoio, soggiorno, angolo cottura bagno, ripostiglio e veranda esterna. L'ingresso all'appartamento è dato dal vano scala comune ove è presente l'ascensore; l'appartamento ha due arie su cortile comune. E' presente un balcone verandato prospiciente l'angolo cottura. Completa la proprietà una cantina sita al piano seminterrato descritta nel punto seguente.
- **Cantina al piano seminterrato:** composta da unico locale con ingresso dal disimpegno comune posto a piano interrato ed accessibile dalla scala comune del civico 8 della Via delle Primule.

Alloggio e cantina sono indicati rispettivamente con il numero **"283"** del piano rialzato (l'alloggio), con il numero **"283"** (la cantina) del piano seminterrato sulle planimetrie



dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito del Regolamento di Condominio (**Allegato 7**) a rogito Notaio GIORDANO di Torino del 13/1/2001.

L'alloggio e la cantina oggetto di esecuzione sono censiti a **Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (codice: L219)** in capo dei signori CCC CCC nato a Torino il 8/6/1968 – C.F. CCC CCC proprietà per 1/1 come segue (**Allegato 5**):

alloggio e cantina: Foglio 1069 particella 53 sub 3 - Via delle Primule 8 – ZC 3° - PT-S1 - Cat. A/3 - Cl. 4° - Vani 3,5 – Rendita Euro 271,14. (Allegato 1).

L'alloggio è alle coerenze: cortile comune, altro alloggio, vano scale, cortile comune.

La cantina è alle coerenze: corridoio comune, altra cantina nro 282, terrapieno su cortile comune e altra cantina nro 284.

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;*

Sia per quanto riguarda l'alloggio che la cantina il proprietario dei beni alla data della trascrizione del pignoramento (10/4/2025) è l'attuale debitore CCC CCC nato a Torino il 8/6/1968 – C.F. CCC CCC proprietà per 1/1.

I proprietari del ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento sono stati:

per l'alloggio e per la cantina:

- **dal 24/7/2002 al 22/6/2013:** EEE EEE nata a Libia (EE) il 7/8/1934 – C.F. EEEEEEEEE proprietà per 1/1.
- **dal 22/6/2013 ad oggi:** CCC CCC nato a Torino il 8/6/1968 – C.F. CCC CCC proprietà per 1/1.

Il titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è la scrittura privata con autentica di firme a rogito Notaio Bazzoni del 24/7/2002 rep 85433/9356.

Non vi sono altri proprietari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto l'attuale proprietario signor CCC CCC ha ereditato dalla signora EEE EEE per testamento olografo pubblicato dal Notaio Sindona di Rivoli rep 74551/26275.

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

L'immobile pignorato si trova in zona periferica di TORINO e precisamente nel quartiere "Vallette" circoscrizione 6. Il quartiere è ubicato in un ambito urbano caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale risalente alla metà degli anni '60 disposto in aggregati continui chiusi e palazzine isolate; è una zona sufficientemente servita con un tessuto prevalentemente residenziale;

L'alloggio in esame si trova al piano rialzato (1° pft) della manica a dieci livelli facente parte di un edificio residenziale posto in Via delle Primule 8; è una costruzione risalente alla fine degli anni '60 improntata ad un progetto unitario e composizione architettonica regolare, con facciate rivestite con mattoni paramano; gli infissi sono in legno con tapparelle scorrevoli in legno; il tutto in normali condizioni di manutenzione.

L'androne di ingresso del civico 8 della Via delle Primule è di normali dimensioni e da accesso alla scala (dotata di ascensore) che conduce ai piani superiori; i materiali sono quelli tipici delle case anni '60.

Dall'ingresso comune del piano rialzato si accede, per mezzo della scala condominiale, alla porta di ingresso dell'UIU oggetto della presente; dalla porta di accesso si accede al piccolo ingresso e da questo direttamente al soggiorno su cui prospetta anche l'angolo cottura; sempre dall'ingresso per mezzo del corridoio si accede alla camera da letto, al bagno e a un piccolo ripostiglio.

Il bagno, interno all'UIU e dotato di finestra verso il balcone verandato, ha accesso dal corridoio e non risulta essere disimpegnato sul resto dell'appartamento.

L'angolo cottura posto nel cucinino ha gli attacchi per il lavandino incassato nel mobile con fornello a gas; Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in marmette di graniglia originali della costruzione dello stabile a tinta beige chiaro della dimensione di cm 20/20 ad eccezione del bagno pavimentato con le medesime piastrelle ma a tinta scura.

Il tutto con doppia aria di esposizione.

Il bagno ha rivestimento murario realizzato con piastrelle di ceramica monocottura delle dimensioni di cm 25x25 a tinta salmone chiaro circa di altezza circa 180 cm.

Il bagno, di normali dimensioni, è dotato di sanitari completi di lavabo montato su mobiletto, tazza, bidet e doccia: tutti i sanitari sono dotati di miscelatori monocomando.

Il bagno è dotato di finestra prospettante il balcone verandato.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale con radiatori in ghisa; la produzione dell'acqua calda si ha per mezzo della medesima caldaia del riscaldamento;



Gli impianti elettrici ed idraulici sono in normali condizioni di manutenzione e risultano al momento perfettamente funzionanti ed idonei allo scopo.

Sanitari, rubinetterie e finiture (pavimentazione e rivestimento) sono in normale stato di manutenzione e conservazione.

Le porte interne sono in legno tamburato e specchiatura cieca con sopraluce in vetro stampato traslucido battente. Si precisa che è stato rimosso il serramento del tinello (compreso stupite e falsotelaio) e ad oggi non è presente in loco.

La porta di ingresso, blindata, è stata sostituita recentemente.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetro camera.

La cantina al piano seminterrato non risulta dotata di impianto elettrico, ha serramento in legno e pavimentazione in cemento liscio.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della rappresentazione grafica dello stato rilevato dell'alloggio (**Allegato 2**) e della documentazione fotografica (**Allegato 3**).

4. *indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 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;*

L'appartamento, anche sulla base dei documenti forniti al custode nominato, risulta attualmente essere occupato da inquilino con contratto di locazione (**Allegato 10**) stipulato ai sensi dell'art. 2 c. 1 L. 431/1998 con il proprietario signor CCC CCC in data 18/11/2019 (contratto che, sulla base di ricerche effettuate dal custode, non risulta essere regolarmente registrato presso l'Ufficio del Registro).

Le generalità dell'occupante sono le seguenti: FFF FFF nato a Torino il 6/8/1984 cf FFFFFFFF.

Tale contratto, che prevede un canone mensile di euro 300 e della durata di anni 4, risulta essersi rinnovato per ulteriori 4 anni in data 17/11/2023 (in quanto non disdetto nei termini di legge e secondo i patti riportati sul contratto stesso).

In data 18/7/2025 il GE dott.ssa Castellino ha richiesto ai creditori il loro consenso o meno in merito alla richiesta di occupazione transitoria dell'occupante ponendo termine entro il 15/9/2025.

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 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;

Per quanto potuto accertare, non sono risultati sussistere vincoli e/o oneri a favore di terzi ad esclusione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli che colpiscono esclusivamente il bene pignorato, di cui si dovrà ordinare per ogni iscrizione/trascrizione la cancellazione totale presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 e quelli indicati nella trattazione seguente:

TRASCRIZIONI

1) Formalità n. 15147 di R.G. e n. 11442 di R.P. in data 10/4/2025 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 4/4/2025 Rep. n. 5742 P.IVA/CF 80082530017

a favore **AAA AAA** con sede in Torino cf. AAAAAAAAAA

contro **CCC CCC** nato a Torino il 8/6/1968 – C.F. CCC CCC proprietà per 1/1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1069 particella 53 sub 3**

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

ISCRIZIONI

1) Formalità n. 7188 di R.G. e n. 1047 di R.P. in data 23/2/2017 di iscrizione di IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE eseguita da DDD DDD in data 22/2/2017 Rep. n. 4617/11017 P.IVA/CF DDDDDDDDD

a favore **DDD DDD** con sede in Roma P.Iva DDDDDDDDD

contro **CCC CCC** nato a Torino il 8/6/1968 – C.F. CCC CCC proprietà per 1/1.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1



Comune di TORINO – **Foglio 1069 particella 53 sub 3**

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire l’aggiornamento delle formalità alla data del **12/8/2025 (Allegato 6)**. Lo scrivente comunica inoltre che il professionista delegato dovrà provvedere entro 120 gg. dalla firma del decreto di trasferimento alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso la conservatoria dei RRII di competenza. Gli oneri conseguenti alla cancellazione totale dei gravami di cui sopra saranno a carico della procedura ed ammonteranno circa ad un totale di diritti di euro 588,00 oltre al costo professionale della parcella del notaio; tale costo viene stimato in circa euro 700: Gli importi dei diritti contenuti nella seguente tabella comprendono sia l’Imposta ipotecaria calcolata con aliquota 0,5% sul capitale residuo con un minimo di diritto fisso di euro 200 oltre a tassa ipotecaria e imposta di bollo.

TIPOLOGIA ISCRIZIONE/ TRASCRIZIONE	NOTA			CAPITALE	IMPOSTA DI BOLLO (TASSA FISSA)	IMPOSTA IPOTECARIA		TASSA IPOTECARIA (TASSA FISSA)	TOTALE
	RG	RP	DATA			(TASSA FISSA)	(0,5 % IMPORTO DEBITO)		
IPOTECA LEGALE - CARTELLA ESATTORIALE	7188	1047	23/2/17	32 744,68 €	59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	15147	11442	10/4/25		59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €

TOTALE GENERALE	588,00 €
-----------------	----------

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

La gestione dell’amministrazione del condominio è attualmente affidata allo studio AMM IMMOBILIARI&CONSULTING UCCELLI VITTORIO SALVATORE (con studio in TORINO Corso Lecce 92D Tel. 3519451674). Dall’esame delle tabelle allegate al regolamento di condominio si desume che l’alloggio e cantina pignorati, distinti con il numero “283” hanno le seguenti carature millesimali:

Alloggio e cantina:

- Colonna proprietà generale: millesimi 17/1000
- Colonna spese ascensore: millesimi zero

Lo studio di amministrazione ha rilasciato la documentazione relativa alla gestione ORDINARIA a consuntivo 2023-2024 (**Allegato 9**) dal quale emergono i debiti



condominiali ad oggi afferenti all'immobile in oggetto che ammontano a euro 11903,68 S&Eo come da dichiarazione dell'amministrazione aggiornata al 29/7/2025 e allegata alla presente.

La situazione debitoria afferente la gestione 2024 a consuntivo e 2025 a preventivo, come da dichiarazione dell'amministrazione, è pari a euro 1099,26

Non risultando diversamente disciplinato sul regolamento di condominio, è opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà delle unità immobiliari pignorate, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari.

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

L'edificio compendiate i locali in oggetto, di edilizia popolare, risulta essere stato costruito in data anteriore al 1°/9/1967 in base alla legge 137 del 4/3/1952 a totale carico dello Stato: è stato fatto dallo scrivente un accertamento presso l'archivio edilizio del comune di Torino dal quale non si è potuto accertare il numero della licenza edilizia di costruzione.

Dall'accesso effettuato presso l'archivio edilizio del comune di Torino si è potuto accertare che la veranda esistente posta a chiusura di balcone risulta regolare ed è stata richiesta con pratica di condono edilizio prot. llo 1986-11-3002 del 17/1/1986 a nome di EEE EEE archiviata per silenzio assenso al nro 3225 senza provvedimento edilizio.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie afferenti all'alloggio in oggetto.

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'Attestazione di Prestazione Energetica;

L'alloggio oggetto della presente relazione a seguito del sopralluogo effettuato non risulta essere regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico, pur non avendo riscontrato la licenza originale di costruzione, in quanto manca la separazione del bagno dal resto dell'appartamento situazione che fa venir meno il disimpegno del bagno secondo i vigenti regolamenti edilizi.

Tale situazione di abusivismo è sanabile con il ripristino di nuovo tramezzo nel corridoio con posa di serramento interno compreso di stipite e falso telaio e sono necessarie pratiche edilizie da presentare presso l'ufficio tecnico del comune di TORINO.

Lo scrivente, per la risoluzione della problematica stima i costi di ripristino murario e del serramento in circa euro 1200 tutto compreso (costo fornitura materiale e posa in loco).

Tale pratica prevede la presentazione di CILA per opere interne e successiva presentazione della variazione catastale con un costo professionale presunto di euro 1000 oneri compresi.

L'immobile risulta essere dotato di abitabilità nro 372 rilasciata in data 6/8/1973

(Allegato 11).

In riferimento all'immobile pignorato sul portale SIPEE della Regione Piemonte non risulta essere presente ad oggi un valido certificato di Attestazione di prestazione energetica.

9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.*

568, comma 2, c.p.c.;

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. Il procedimento di stima per il prezzo di mercato, si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzi noti, in parte desunti da apposite ricerche condotte, ed in parte sulla base di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Unità immobiliari in **Comune di TORINO (TO) – Via delle Primule n. 8**

CONSISTENZA

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un



edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "DISTO™D910".

Descrizione	Superficie comm.le mq.
-------------	------------------------------

Alloggio piano T (1° pft)	58
Veranda	4
Cantina	5

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La sottostante valutazione è stata elaborata sulla base di indagini di mercato per beni simili, nel medesimo segmento di mercato, e supportati dall’analisi dei dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate secondo le quotazioni e rapporti trimestrali sull’andamento del mercato; le quotazioni OMI non sostituiscono la stima puntuale del valore del singolo immobile ma individuano un intervallo in cui può in linea generale collocarsi il bene.

Il segmento dell’usato nella zona in esame, periferica Lucento/Vallette circoscrizione 5 codice zona D23, ha toccato le quotazioni massime intorno al 2010; è poi seguita un’inversione di tendenza con calo dei prezzi in offerta nell’ordine del 30-40% con continua dilatazione dei tempi di permanenza sul mercato; le quotazioni unitarie delle abitazioni di tipo economico sono mediamente attestate su €/mq. 800 con minimi intorno agli €/mq. 600 e massimi di € 950; il più probabile valore di mercato assunto dallo scrivente, stabilito in €/mq. 600 sono poi applicati gli adeguamenti e le correzioni in tabella. Il motivo della stima assunta, che si attese sul valore minimo, è motivato dal piano dell’appartamento, rialzato, poco appetibile rispetto ai piani superiori dello stabile. L’importo delle rate condominiali a debito ammonta ad oggi ad euro 11.903,68 E’ consigliabile la verifica dello stato del debito in prossimità dell’asta, al fine di essere edotti sulle reali spese a carico dell’aggiudicatario.

1) Alloggio al piano rialzato/terreno (1°F.T.) con accessori.

Descrizione	Superficie comm.le mq.	%	€/mq.	Valore stimato
-------------	------------------------------	---	-------	----------------

Alloggio piano T (1° pft)	58	100%	€ 600,00	€ 37.700,00
Veranda	4	40%	€ 600,00	€ 1.040,00
Cantina	5	20%	€ 600,00	€ 650,00
Totale stimato in ct				€ 39.390,00

Adeguamenti e riduzioni:		
Regolarizzazione urbanistico/amministrativa onorario professionale		€ 1.000,00
Opere da eseguire per ripristino conformità edilizia – fornitura e posa tramezzo e porta per disimpegno bagno		€ 1.200,00
Stato manutentivo in ct	-5%	€ 1.695,00
Stato di possesso	-10%	€ 3.939,00
Vincoli e oneri eliminabili	0	€ 0,00
Affrancamento usi civici	0%	€ 0,00
Riduzione per assenza di garanzia da vizi	-5%	€ 1.695,50
Totale adeguamenti e riduzioni		€ 9.529,00

Per la piena proprietà degli immobili pignorati si ritiene congrua l'attribuzione di un valore complessivo pari a:

= 39.390,00= diconsi (trentanovemilatrecentonovanta euro/00)

Al quale dedurre quanto conteggiato per gli adeguamenti e le riduzioni di cui all'art. 568, c. 2 cpc e così per complessivi:

= 29.861,00= in ct € 29.800,00

diconsi (ventinovemilaottocento euro/00)

10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio);

Allo stato attuale non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art 15 c 376-377-378 legge di bilancio 178/2020.



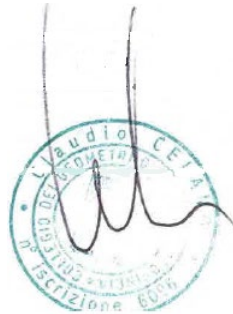
CONCLUSIONI

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

TORINO, data invio telematico

L'esperto

(Claudio Celano)

A circular blue ink stamp is positioned below the signature. The text within the stamp is arranged in a circular pattern and includes the name "Claudio Celano", the title "Esperto", and the word "Descrizione".

Allegati:

- 1) Copia scheda planimetrica Catasto Fabbricati
- 2) Rappresentazione grafica dell'alloggio e cantina
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Visura ed estratto di mappa a Catasto Terreni
- 5) Visura storica a Catasto Fabbricati
- 6) Schede ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1
- 7) Copia Regolamento di Condominio completa di tabelle millesimali
- 8) Copia atto di provenienza alloggio agli esecutati
- 9) Documenti amministrazione condominio con situazione debitoria ad oggi
- 10) Copia contratto di locazione
- 11) Copia licenza di agibilità dello stabile
- 12) Copia delle raccomandate inviate

