

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare R.G. 413/2025
G.E. Dott.ssa R. d'Addato Udienza 4/3/2026

Descrizione Immobile

Perizia descrittiva e valutativa immobile sito in Comune di Torino V. Vanchiglia 41

Geometra Claudio Celano
claudio.celano@studiocelano.net



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa R. d'Addato Udiienza 4/3/2026****Esecuzione Immobiliare n. 413/2025 R.G.E. promossa da:****- CREDITORE PROCEDENTE:****AAA AAA****- CREDITORE INTERVENUTO:****BBB BBB****c o n t r o****- DEBITORE:****CCC CCC***********

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE	
RG n.ro 413/2025	G.E.: Dott.ssa R. d'Addato
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' QUOTA 1000/1000
Indirizzo:	Comune di TORINO Via Vanchiglia 41
Identificato a Catasto Fabbricati:	Foglio 1277 Particella 61 sub. 3 Foglio 1277 Particella 54 sub. 50
Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:	1) Ipoteca conc.amministrativa/riscossione R.G. n. 22724 - R.P. n. 3414 del 17/06/2016 a favore: DDD DDD con sede in Milano P.Iva DDDDDDD Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1277 mapp. 54 sub 1 Immobile n. 2 Comune di TORINO Foglio 1277 mapp. 61 sub 3 (Cancellazione totale della formalità)
TRASCRIZIONI	1) Atto di pignoramento immobiliare R.G. n. 26284 - R.P. n. 19428 del 14/6/2021 a favore: AAA AAA con sede in Torino cf/P.Iva AAAAAAA Unità negoziale n. 1: Comune di TORINO Foglio 1277 mapp. 54 sub. 50 (Cancellazione totale della formalità) 2) Atto di pignoramento immobiliare R.G. n. 28881 - R.P. n. 21834 del 01/7/2025 a favore: AAA AAA con sede in Torino cf/P.Iva AAAAAAA Unità negoziale n. 1: Comune di TORINO Foglio 1277 mapp. 54 sub. 50 Immobile n. 2 Comune di TORINO Foglio 1277 mapp. 61 sub. 3 (Cancellazione totale della formalità)
Accesso immobile:	L'accesso è stato effettuato con il custode giudiziario nominato e con il consenso degli inquilini.
Regolarità edilizia:	Gli immobili sono regolari in linea edilizia



Regolarità catastale:	Gli immobili sono dotati di planimetria catastale consultabile presso l'ufficio del Territorio di TORINO.
Stato di occupazione:	Gli immobili sono attualmente occupati da locatori con regolare contratto in corso di validità.
Valori di mercato compresi adeguamenti e riduzioni delle unità immobiliari	
Lotto 1 Alloggio: € 30.000,00 (trentamila euro/00)	
Lotto 2 Negozio: € 40.000,00 (quarantamila euro/00)	

RELAZIONE DI PERIZIA

a) PREMESSE

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 23/5/2025 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 1/7/2025 ai n.ri 28881/21834 lo studio legale MUSOLINO per il condominio AAA AAA , sottoponeva ad esecuzione forzata beni immobili in proprietà del signor CCC CCC posti in comune di TORINO Via Vanchiglia 41 distinti a Catasto Fabbricati al Foglio 1277 particella 61 sub 3 e particella 54 sub. 50. Nel proseguimento della procedura l'Ill.ma Dott.ssa R. d'Addato con provvedimento del 10/11/2025 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 10/11/2025 nominava custode l'Avv. Febronia Pichilli.

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. 32 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 precedenti 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 4/3/2026 rinviata poi al giorno 8/4/2026.

In data 17/11/2025 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, 17/12/2025 ore 14:00 lo scrivente si presentava sulla località per l'espletamento del sopralluogo con l'incaricato del custode giudiziario per poter espletare gli incombeni previsti dal quesito senza trovare alcuno che permettesse l'accesso agli immobili. Il sopralluogo veniva spostato al giorno 19/12/2025 di nuovo senza esito positivo spostato poi al giorno 21/1/2026 ove veniva concesso l'ingresso ai locali da occupanti (inquilini) permettendo di svolgere le attività di rilievo dell'immobile.

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 le planimetrie catastali delle unità immobiliari esegutate 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 Vanchiglia** con accesso dal civico 41.

L'edificio compendiate l'alloggio oggetto della presente è elevato a cinque 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 1277 particelle 61-54 della superficie catastale totale di mq. 580 (**Allegato 4**).

Con accesso dal civico 41 della Via Via Vanchiglia :



- **Alloggio al piano TERRENO (1° F.T.)** composto da unico monolocale con zona soggiorno, angolo cottura e zona notte, bagno e antibagno. L'ingresso all'appartamento è dato dal cortile interno comune; l'appartamento ha unica aria su cortile comune. Non sono presenti balconi e/o cantine di pertinenza.
- **Negozio al piano TERRENO (1° F.T.)** composto da locale di vendita con accesso dalla via Vanchiglia e locale retro con bagno e ha unica aria prospiciente il cortile comune.

Alloggio e negozio sono distinti rispettivamente nel Regolamento di Condominio **(Allegato 7)** a rogito Notaio BAGLIO del 27/10/1998 rep 97884/22226 registrato a Torino il 13/12/1998 al nro 19558 con i nri "1" della scala "B" (l'alloggio) e "2" della scala "A" (il negozio).

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti a **Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (codice: L219)** in capo al signor CCC CCC nato a Torino il 21/10/1971 – C.F. CCCCCCCC proprietà per 1/1 come segue **(Allegato 1)**:

ALLOGGIO: Foglio 1277 particella 54 sub 50 - Via Vanchiglia 41 – ZC 1° - PT - Cat. A/3 - Cl. 1° - Vani 1,5 – Rendita Euro 162,68.

L'alloggio è posto alle coerenze: in senso orario alloggio "2" della scala "B" a due lati, condominio via Vanchiglia 43 e cortile comune.

NEGOZIO: Foglio 1277 particella 61 sub. 3 - Via Vanchiglia 41 – ZC 1° - PT - Cat. C/1 - Cl. 5° - Mq 25 – Rendita Euro 531,95.

Il negozio è posto alle coerenze: in senso orario cortile comune, androne carraio comune e altro negozio "3" della scala "A".

Lo scrivente CTU dopo aver recuperata la planimetria catastale di alloggio e negozio ha provveduto a verificare la corrispondenza grafica mediante rilievi diretti in loco, e la corrispondenza con la provenienza tra atto notarile, regolamento di condominio e stato di occupazione.

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;*

Il proprietario dei beni alla data della trascrizione del pignoramento (1/7/2025) è l'attuale debitore signor CCC CCC nato a Torino il 21/10/1971 – C.F. CCCCCCCC



proprietà per 1/1.

Il proprietario dei beni del ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (1/7/2025) è sempre l'attuale debitore signor CCC CCC nato a Torino il 21/10/1971 – C.F. CCCCCCCC proprietà per 1/1.

Per alloggio e negozio:

- **dal 10/5/1999 ad oggi:** signori signor CCC CCC nato a Torino il 21/10/1971
- C.F. CCCCCCCC proprietà per 1/1 acquisiti con atto notaio BAGLIO del 10/5/1999 rep 98738/22683

Il titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non è stato reperito in quanto il signor CCC CCC ha acquisito la proprietà da EEE EEE la quale ha ereditato i beni dal padre deceduto il 17/12/1984 con denuncia di successione 27 volume 5716 del 7/6/1985.

Non vi sono altri proprietari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto l'attuale proprietario signor CCC CCC ha acquistato rispettivamente alloggio e negozio dalla signora EEE EEE con il medesimo atto BAGLIO del 10/5/1999 rep 98738/22683.

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

Gli immobili pignorati si trovano in zona semicentrale di TORINO e precisamente nel quartiere "Vanchiglia" facente parte della circoscrizione 7. Il quartiere è ubicato in un ambito urbano caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale risalente alla fine dell'800 disposto in aggregati continui chiusi con corti interne; è una zona sufficientemente servita con un tessuto prevalentemente residenziale e commerciale; L'alloggio in esame si trova al piano terreno (1° pft) della manica a quattro livelli facente parte di un edificio residenziale con accesso dal cortile comune dalla scala "B" di Via Vanchiglia 41; è una costruzione risalente a fine '800 improntata ad un progetto unitario e composizione architettonica regolare, con facciate rivestite a intonaco a civile; gli infissi sono in legno originali risalenti alla costruzione dell'edificio con vetri semplici e senza tapparelle avvolgibili; il tutto in normali condizioni di manutenzione.

L'androne di ingresso del civico 41 della Via Vanchiglia è di normali dimensioni e da accesso al cortile interno; i materiali sono quelli tipici delle case di ringhiera fine '800.

Dal cortile comune dello stabile si accede al monolocale oggetto della presente; dalla



zona di soggiorno angolo cottura e zona letto con servizio igienico dotato di antibagno sulla zona letto;

Il bagno, interno all'UIU non è dotato di finestra e risulta essere disimpegnato sul resto dell'appartamento.

L'angolo cottura posto nella zona soggiorno ha gli attacchi per il lavandino incassato nel mobile con fornello a gas propano – non vi è allaccio alla rete del gas metano; Tutto il monolocale compreso il bagno e antibagno è pavimentato con piastrelle in ceramica monocottura a tinta grigia della dimensione di cm 40/40; il bagno ha rivestimento murario di altezza circa mt. 2,00 realizzato con piastrelle di ceramica a tinta beige chiaro della dimensione di cm 40/40.

Il tutto con unica aria di esposizione verso il cortile comune.

Il bagno, di normali dimensioni, è dotato di sanitari completi ad eccezione del bidet che non è presente; sono presenti lavabo, tazza e doccia: i sanitari presenti sono dotati di miscelatori monocomando.

Il riscaldamento non è presente nell'unità immobiliare ad eccezione di un condizionatore in pompa di calore a tecnologia inverter che raffresca e riscalda il locale; la produzione dell'acqua calda si ha per mezzo di piccolo boiler elettrico;

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 e risalenti a recente ristrutturazione del monolocale.

Le porte interne di anti bagno e bagno sono ad anta unica scorrevole interno muro in legno tamburato a specchiatura cieca.

La porta di ingresso a doppia anta, blindata, è stata sostituita recentemente.

Il serramento esterno è PVC con vetro camera recentemente sostituito.

Il negozio in esame si trova al piano terreno (1° pft) della manica a cinque livelli facente parte di un edificio residenziale con accesso dalla via Vanchiglia 41 e precisamente dalla scala "A"; i materiali sono quelli tipici delle case di ringhiera fine '800.

Dalla via pubblica si accede direttamente al negozio oggetto della presente; dalla porta di accesso si accede direttamente al negozio composto da locale di vendita con retrostante zona di retro negozio e piccolo bagno;

Il bagno, interno all'unità immobiliare non è dotato di finestra e non risulta essere



Tutto il negozio compreso il retro, bagno e l'antibagno è pavimentato con listoni in legno prefinito a tinta grigia della dimensione di cm 15/200; il bagno ha rivestimento murario di altezza circa mt. 1,30 realizzato con piastrelle di ceramica a tinta grigio chiaro della dimensione di cm 30/30.

Il tutto con doppia aria di esposizione verso la via e verso il cortile comune.

Il retro negozio ha accesso diretto anche dall'androne carraio comune.

Il bagno, di piccole dimensioni, è dotato di lavabo e tazza.

Il riscaldamento non è presente nell'unità immobiliare ad eccezione di un condizionatore in pompa di calore a tecnologia inverter che raffresca e riscalda il locale; non vi è produzione dell'acqua calda;

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 e risalenti a recente ristrutturazione del monolocale.

Le porte interne di retro negozio e bagno sono ad anta unica a battente in legno tamburato a specchiatura cieca.

La porta di ingresso del negozio, come la vetrina, è realizzata in ferro verniciato e vetro antisfondamento e risulta di vecchia realizzazione ma in normali condizioni di manutenzione.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della rappresentazione grafica dello stato rilevato dell'alloggio e del negozio **(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;*

Il monolocale, sulla base dei documenti forniti al custode nominato, risulta attualmente essere occupato in forza di contratto di locazione dalla ditta GGG GGG nella persona del legale rappresentante signora HHH HHH stipulato in data 1/9/2017 e regolarmente rinnovato più volte ed oggi in validità e scadente in data 31/8/2029.

Il canone pattuito risulta essere di euro 600 annuale ad oggi mai rivalutato.



né riferito all'anno di stipula e nemmeno all'attualità: i prezzi per immobili simili in zona si aggirano su euro/mq/mese su valori variabili tra i 6-9 € che porterebbero ad un valore di affitto minimo mensile di € 250-300 e annuale intorno a € 3000/3600.

Si nota inoltre che il contratto originario stipulato nel 2017 riporta la possibilità di subaffitto previo consenso scritto del locatore che peraltro non è stato reperito.

Il negozio, sulla base dei documenti forniti al custode nominato, risulta attualmente essere occupato in forza di contratto di locazione dalla società FFF FFF stipulato in data 1/4/2017 e regolarmente rinnovato più volte ed oggi in validità e scadente in data 31/3/2029. Il contratto originario prevedeva diverso locatore, e nello specifico la ditta Mares snc che ha ceduto nel tempo alla ditta Eurovape srl la quale ha ceduto all'attuale locatore FFF FFF.

Il canone originario pattuito risulta essere di euro 6000 annuale ad oggi rivalutato in euro 6763 circa.

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;*

Per quanto potuto accertare, in parte e/o in modo totale, sono risultati sussistere vincoli e/o oneri a favore di terzi oltre quelli relativi alle formalità pregiudizievoli che colpiscono 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 precisamente sono indicati nella trattazione seguente:

TRASCRIZIONI

1) Formalità n. 26284 di R.G. e n. 19428 di R.P. in data 14/06/2021 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 1/6/2021 Rep. n. 5821/2021 P.IVA/CF 80082530017

a favore **AAA AAA** cf. AAAAAAAAAA

contro **CCC CCC** nato a Torino il 21/10/1971 – C.F. CCCCCCCCC proprietà
per 1/1



Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1277 particella 54 sub 50**

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

2) Formalità n. 28881 di R.G. e n. 21834 di R.P. in data 1/7/2025 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito da UNEP C/O TRIBUNALE DI IVREA in data 6/6/2025 Rep. n. 3591/2025 P.IVA/CF 93001540017

a favore AAA AAA cf. AAAAAAA

contro CCC CCC nato a Torino il 21/10/1971 – C.F. CCCCCCCC proprietà per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1277 particella 61 sub 3**

Immobile n. 2

Comune di TORINO – **Foglio 1277 particella 54 sub 50**

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

ISCRIZIONI

1) Formalità n. 22724 di R.G. e n. 3414 di R.P. in data 17/6/2016 di iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione a garanzia di ruolo esecutivo eseguito da DDD DDD in data 15/6/2016 Rep. n. 3014/11016 P.IVA/CF DDDDDDD

a favore DDD DDD con sede in Milano P.Iva DDDDDDD

contro CCC CCC nato a Torino il 21/10/1971 – C.F. CCCCCC proprietà per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1277 particella 54 sub 1 ora sub 50**

Immobile n. 2

Comune di TORINO – **Foglio 1277 particella 61 sub 3**

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle formalità alla data del **17/2/2026 (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 882,00 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 iniziale 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)		
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 2021	26284	19428	14/6/21		59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 2025	28881	21834	1/7/25		59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €
ISCRIZ. IPOTECARIA	22724	3414	17/6/16		59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €
TOTALE GENERALE									882,00 €

**6. verifiche 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 SCIRGALEA (con studio in TORINO Corso Francia 80 Tel. 0117499099). Dall'esame delle tabelle allegate al regolamento di condominio si desume che l'alloggio ed il negozio oggetto di pignoramento, sono distinti con il nro "1" della scala "B" (alloggio) e nro "2" della scala "A" (il negozio) sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito del Regolamento di Condominio (**Allegato 7**) a rogito Notaio BAGLIO di Torino del 27/10/1998 rep 97884 hanno le seguenti carature millesimali:

Alloggio:

- millesimi di proprietà m/m 39
- millesimi di pulizia scale m/m 30

Negozio:

- millesimi di proprietà m/m 49
- millesimi di pulizia scale m/m 25

Lo studio di amministrazione ha rilasciato la documentazione relativa alla gestione ORDINARIA a consuntivo 2023-2025 (**Allegato 9**) dal quale emergono i debiti



S&Eo come da dichiarazione dell'amministrazione aggiornata al 22/1/2026 e allegata alla presente.

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 risulta essere stata costruito in forza del permesso di costruire nro 103 /1956 rilasciata in data 28/12/1956 protocollo 1956-1-10111 e oggetto di successiva variante in forza della licenza edilizia nro 23 0/1960 rilasciata in data 18/11/1960 protocollo 1960-1-10757 **(Allegato 10)**.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie e nessuna afferente 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 e negozio oggetto della presente relazione a seguito del sopralluogo effettuato risultano essere regolari dal punto di vista edilizio e urbanistico sulla base del riscontro della licenza originale di costruzione, successivo ampliamento stabile e successive pratiche presentate specificatamente sugli immobili oggetto della presente.

Lo stabile è stato edificato in forza del permesso di costruire prot. 1881-1-38 e successivo ampliamento dello stabile prot. 1906-1-348.

Il signor Biondino ha poi presentato una DIA per cambio d'uso da magazzino e



ristrutturazione dell'attuale alloggio prot. llo 2017-9-548 e una CILA per ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario del negozio prot 2017-20-1306.

Sulla base delle indagini svolte presso l'archivio edilizio del comune di Torino l'immobile non risulta essere dotato di abitabilità **(Allegato 10)**.

In riferimento agli immobili pignorati sul portale SIPEE della Regione Piemonte non risultano essere presente ad oggi validi certificati 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 Vanchiglia 41**

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 PT (1° pft)	34
Negozio PT (1° pft)	47

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



immobile ma individuano un intervallo in cui può in linea generale collocarsi il bene.

Il segmento dell'usato nella zona in esame, semicentrale Vanchiglia circoscrizione 7 codice zona C18, 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;

Alloggio: le quotazioni unitarie delle abitazioni di tipo economico sono mediamente attestate su €/mq. 1500 con minimi intorno agli €/mq. 1300 e massimi di € 1950; il più probabile valore di mercato assunto dallo scrivente, stabilito in €/mq. 1100 sono poi applicati gli adeguamenti e le correzioni in tabella. Il motivo della stima assunta, che si attese sul valore minimo, è motivato dalla posizione dell'appartamento, piano terreno entro cortile.

Negozio: le quotazioni unitarie delle unità di tipo commerciale sono mediamente attestate su €/mq. 1000 con minimi intorno agli €/mq. 650 e massimi di € 1300; il più probabile valore di mercato assunto dallo scrivente, stabilito in €/mq. 1000 sono poi applicati gli adeguamenti e le correzioni in tabella.

L'importo delle rate condominiali a debito ammonta ad oggi ad euro 7400,69

E' consigliabile la verifica dello stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotti sulle reali spese a carico dell'aggiudicatario.

Il sottoscritto Esperto Stimatore, esaminata la consistenza del compendio immobiliare oggetto di pignoramento, ha verificato la possibilità di procedere alla vendita mediante formazione di lotti distinti.

La valutazione è stata effettuata tenendo conto delle caratteristiche catastali, urbanistiche, funzionali e commerciali dei beni, nonché dell'eventuale esistenza di accessi autonomi, pertinenze esclusive, parti comuni e rapporti di complementarità tra gli immobili.

Dall'analisi svolta emerge che i beni risultano suscettibili di autonoma utilizzazione e autonoma commercializzazione, con conseguente opportunità di procedere alla loro vendita separata.

Il sottoscritto ritiene opportuna la vendita mediante formazione dei seguenti lotti, in quanto ciascun bene presenta autonomia funzionale, reddituale e di accesso:

Lotto 1: appartamento al piano terreno, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino foglio 1277 mappale 54 subalterno 50 - cat A/3 - cl 1 - cons vani 1,5 RC



€162,68 posto alle coerenze in senso orario alloggio "2" della scala "B" a due lati, condominio via Vanchiglia 43 e cortile comune; la superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa mq. 34 attualmente occupato in forza di contratto di locazione attualmente in corso di validità e scadente in data 31/8/2029. Il canone pattuito risulta essere di euro 600 annuale ad oggi mai rivalutato.

Alloggio al piano terreno (1°F.T.)

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

Alloggio piano T (1° pft)	34	100%	€ 1100,00	€ 37.400,00
Totale stimato in ct				€ 37.400,00
Adeguamenti e riduzioni:				
Regolarizzazione urbanistico/amministrativa onorario professionale				€ 0,00
Stato manutentivo in ct			-5%	€ 1.870,00
Stato di possesso			-10%	€ 3.740,00
Vincoli e oneri eliminabili			0	€ 0,00
Affrancamento usi civici			0%	€ 0,00
Riduzione per assenza di garanzia da vizi			-5%	€ 1.870,00
Lotto 1 totale adeguamenti e riduzioni				€ 7.480,00

Per la piena proprietà degli immobili pignorati descritti al lotto 1 si ritiene congrua l'attribuzione di un valore complessivo pari a:

= 37.400,00= diconsi (trentasettemilaquattrocento 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:

= 29.920,00= in ct € 30.000,00 diconsi (trentamila euro/00)

Lotto 2: negozio al piano terreno, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torino foglio 1277 mappale 61 subalterno 3 - cat C/1 - cl 5 - cons mq 25 - RC € 531,95 posto alle coerenze in senso orario cortile comune, androne carraio comune e altro negozio "3" della scala "A"; la superficie commerciale del negozio è pari a circa mq. 47 attualmente occupato in forza di contratto di locazione attualmente in corso di validità e scadente in data 31/3/2029. Il canone pattuito risulta essere di euro 6000 annuale ad oggi rivalutato nell'importo di € 6.763 circa.

Negozi al piano terreno (1°F.T.)



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

Negozio piano T (1° pft)	47	100%	€ 1000,00	€ 47.000,00
Totale stimato in ct				€ 47.000,00
Adeguamenti e riduzioni:				
Regolarizzazione urbanistico/amministrativa onorario professionale				€ 0,00
Stato manutentivo in ct			-5%	€ 0,00
Stato di possesso			-10%	€ 4.700,00
Vincoli e oneri eliminabili			0	€ 0,00
Affrancamento usi civici			0%	€ 0,00
Riduzione per assenza di garanzia da vizi			-5%	€ 2.350,00
Lotto 2 totale adeguamenti e riduzioni				€ 7.050,00

Per la piena proprietà degli immobili pignorati descritti al lotto 2 si ritiene congrua l'attribuzione di un valore complessivo pari a:

= 47.000,00= diconsi (quarantasettemila 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:

= 39.950,00= in ct € 40.000,00 diconsi (quarantamila 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);

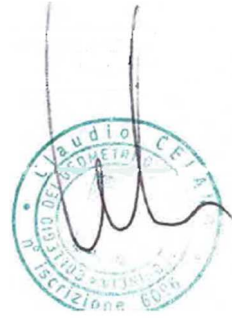
Allo stato attuale non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art 15 c 376-377-378 legge di bilancio 178/2020.



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 official stamp in green ink, partially obscured by a handwritten signature in black ink. The stamp contains the text "Claudio Celano" and "Iscrizione 6096".

Allegati:

- 1) 1A/1B Copia schede planimetriche Catasto Fabbricati
- 2) Rappresentazione grafica dell'alloggio
- 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 e planimetrie
- 8) Copia atto di provenienza alloggio agli esecutati
- 9) Documenti amministrazione condominio con situazione debitoria ad oggi
- 10) Copia licenza edilizie dello stabile e successivi progetti
- 11) Copia delle raccomandate inviate

