

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Ivana Peila

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 786/2025

promossa da

XXXX

contro

XXXX

XXXX

* * * * *

Prospetto sinottico

Identificazione immobili (cfr. Punto 1)	In Comune di Torino, Via Goffredo Mameli n. 2, unità immobiliare facente parte del fabbricato entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 1217, mappale 28 (Ente Urbano della superficie catastale di 280 m²); e precisamente: • <u>al piano secondo (III f.t.): monolocale</u> con bagno avente accesso dal ballatoio comune e meglio distinto con il numero “13” (tredici) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: Via Mameli, passaggio demaniale, locale n. “14” e ballatoio comune fronte corte. All'immobile compete il diritto al gabinetto esterno del piano in comunione con altri. Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue: • Foglio 1217, particella 28, subalterno 11, Via Mameli Goffredo n. 2, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 32 m², rendita € 151,06 (già Fg. 207, n. 69, sub. 11, giusta Variazione per modifica identificativo – allineamento mappe n. 4599 del 19.01.2006). Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (all. n. 3) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 4 a 6). * * * * * All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Cesare Deorsola di Piosasco (TO) del 17.12.1980, rep. n. 168882/20515, trascritto in data 05.01.1981 ai nn. 262/182, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 7).
Proprietà (cfr. Punto 2)	Alla data di trascrizione del pignoramento (26.11.2025) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo a xxxx, cui pervenne in forza di Sentenza Traslativa del Tribunale Ordinario di Torino del 22.09.2023, rep. n. 3213/2022 (all. n. 8), trascritta in data 24.01.2024 ai nn. 3074/2409. * * * * * In merito alla citata Sentenza, in forza della quale il bene è pervenuto a xxxx, si precisa che: • nel quadro D della relativa nota di trascrizione viene espressamente specificato che <i>“la sentenza non è passata in giudicato”</i>; • a fronte di richiesta di chiarimenti in merito a tale indicazione, l'Ufficio Ruolo Generale Civile del Tribunale di Torino ha risposto che: <i>“La sentenza è passata in giudicato ma non è stato possibile rilasciare la relativa attestazione in quanto non risulta pagata la tassa di registro”</i> (cfr. mail - all. n. 9).
Diritti reali, vincoli e oneri (cfr. Punto 3.a)	Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente: • Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Cesare Deorsola di Piosasco (TO) del 17.12.1980, rep. n. 168882/20515, trascritto in data 05.01.1981 ai nn. 262/182; • atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Gorla di Torino del 01.03.1990, rep. n. 39889/11978, trascritto in data 29.03.1990 ai nn. 9783/6186.

<i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)	Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 10): • <u>Ipoteca Giudiziale iscritta in data 09.02.2024 ai nn. 5534/703 per € 24.000,00 a favore di xxxx, per l'intero, contro xxxx (derivante da Decreto Ingiuntivo).</u> La formalità grava solo sul bene in esame come ora censito con Fg. 1217, n. 28, sub. 11, motivo per cui dovrà essere cancellate totalmente. • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 26.11.2025 ai nn. 51680/38737 a favore di xxxx, per l'intero, contro xxxx.</u> La formalità grava sul bene in esame come ora censito con Fg. 1217, n. 28, sub. 11, nonché sull'altro bene pignorato ed in capo a yyyy (censito con Fg. 1455, n. 174, sub. 5000); atteso che è ragionevole ipotizzare che per quest'ultimo immobile l'Ill.mo Sig. Giudice disponga la cancellazione del pignoramento, si ritiene pertanto che la formalità dovrà essere cancellata totalmente. * * * * * <u>Si evidenzia che la liberazione del bene dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.</u> Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 1.100,00 (euro millecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.
<i>Ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)	Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).
<i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)	Alla data del sopralluogo (23.02.2026), effettuato alla presenza del collaboratore del Custode, l'immobile è risultato occupato xxxx. Nel merito dell'occupazione si evidenzia che: • dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate risulta essere stato registrato a Torino 3 in data 29.12.2023 al n. 13567, serie 3T, un contratto di locazione ad uso abitativo tra xxxx e xxxx (cfr. Visura - all. n. 12); al riguardo si precisa che: - il contratto è stato stipulato con durata dal 05.12.2023 al 04.06.2025 ed il canone ammonta ad € 2.760,00 annui; - <u>il documento sottoscritto non è stato allegato all'istanza di registrazione;</u> • a seguito della relazione depositata dal custode in data 24.02.2026, in cui la professionista dava atto dello stato di occupazione e del citato contratto, benché scaduto, l'Ill.mo Sig. Giudice, con Ordinanza emessa nella medesima data, ha invitato il custode a reperire presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3, ovvero presso il debitore esecutato, il contratto di locazione registrato e, in mancanza, a concordare con il conduttore le modalità per il rilascio a giugno 2026; • successivamente xxxx ha prodotto un ulteriore contratto di locazione abitativa di natura transitoria (ai sensi della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1) stipulato sempre con xxxx ma in data 30.07.2021; al riguardo si evidenzia che: - tale contratto, avente decorrenza dal 30.07.2021 al 29.07.2025 e canone pari ad € 3.000,00 annuali, è stato registrato a Torino 3 in data 30.08.2021 al n. 7862, serie 3T (cfr. Contratto e Visura, in quest'ultima la durata è indicata dal 01.09.2021 al 31.08.2025 e la data di stipula al 30.08.2021 - all. 13); - all'esecutato il bene è pervenuto giusta Sentenza pubblicata in data 22.09.2023, rep. n. 3213/2022, ovvero in data successiva rispetto a quella della registrazione.

	Alla luce di tutto quanto sopra esposto ci si rimette alle valutazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice in merito all'opponibilità alla procedura dei citati contratti.
<i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)	Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che: • la costruzione del fabbricato è iniziata, in assenza di titolo, in data anteriore al 01.09.1967; • lo stabile è privo del Certificato di Agibilità; • per la realizzazione del bagno interno è stato rilasciato Permesso Edilizio in Sanatoria n. 1711/2007 in data 31.12.2007 (all. n. 15); • non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti al bene in esame.
<i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)	Sussistono irregolarità edilizie.
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 7)	Dalle ispezioni effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte si è accertato che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2021 207949 0268 (Classe Energetica "F"), redatto in data 09.11.2021 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 16).
<i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 8)	Sulla base delle informazioni assunte dall'Amministratore di Condominio si riferisce che: • spese ordinarie annue (manutenzione e acqua potabile): circa € 500,00 (euro cinquecento/00); • spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: accantonamento per interventi da eseguirsi su facciata e tetto per un importo pari a circa € 1.300,00 (euro milletrecento/00); • situazione contabile ultimi due anni: si può solo riferire che per gli anni 2024 e 2025 la posizione debitoria è pari a circa € 1.000,00 (euro mille/00). Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.
<i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 9)	I ^a Ipotesi: Immobile libero € 26.000,00 (euro ventiseimila/00) II ^a Ipotesi: Immobile occupato € 23.000,00 (euro ventitremila/00)
<i>Applicabilità art. 1, c. 376, 377 e 378, L. 178/2020</i>	L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

* * * * *

Quesito:

- “a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- b) 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;*
- c) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
- d) 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;*
- e) descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- f) 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;*
- g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- h) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- i) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, c. 2, c.p.c.”;*
- l) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)”.*

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite:

- nella verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- nel sopralluogo esperito in data 23.02.2026, effettuato alla presenza del conduttore e del collaboratore del Custode nominato, durante il quale è stato possibile visionare l'immobile;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc...), a fronte dei quali è stato accertato che yyyy non era più nella disponibilità del bene pignorato.

* * * * *

Risposte al Quesito

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

In Comune di Torino, Via Goffredo Mameli n. 2, unità immobiliare facente parte del fabbricato entrostante a terreno distinto in mappa Catasto Terreni con Foglio 1217, mappale 28 (Ente Urbano della superficie catastale di 280 m²); e precisamente:

- al piano secondo (III f.t.): monolocale con bagno avente accesso dal ballatoio comune e meglio distinto con il numero “13” (tredici) nella planimetria di piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra, alle coerenze: Via Mameli, passaggio demaniale, locale n. “14” e ballatoio comune fronte corte.

All'immobile compete il diritto al gabinetto esterno del piano in comunione con altri.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Torino l'unità immobiliare risulta censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 1217, particella 28, subalterno 11, Via Mameli Goffredo n. 2, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale totale 32 m², rendita € 151,06 (già Fg. 207, n. 69, sub. 11, giusta Variazione per modifica identificativo – allineamento mappe n. 4599 del 19.01.2006).

Il tutto come meglio si riscontra dalla planimetria indicativa (all. n. 3) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 4 a 6).

* * * * *

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni e indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine, nonché per Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Cesare Deorsola di Piossasco (TO) del 17.12.1980, rep. n. 168882/20515, trascritto in data 05.01.1981 ai nn. 262/182, di cui si allega copia ad uso corrente ricevuta dall'Amministratore (all. n. 7).

Punto 2) Proprietà e provenienze

Alla data di trascrizione del pignoramento (26.11.2025) la piena proprietà dell'unità immobiliare in esame era in capo a xxxx, cui pervenne in forza di Sentenza Traslativa del Tribunale Ordinario di Torino del 22.09.2023, rep. n. 3213/2022 (all. n. 8), trascritta in data 24.01.2024 ai nn. 3074/2409, da xxxx.

A xxxx il bene pervenne, in maggior corpo, in forza atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Gorla di Torino del 01.03.1990, rep. n. 39889/11978 (all. n. 8bis), trascritto in data 29.03.1990 ai nn. 9783/6186 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio).

* * * * *

In merito alla citata Sentenza, in forza della quale il bene è pervenuto a xxxx, si precisa che:

- nel quadro D della relativa nota di trascrizione viene espressamente specificato che *“la sentenza non è passata in giudicato”*;
- a fronte di richiesta di chiarimenti in merito a tale indicazione, l'Ufficio Ruolo Generale Civile del Tribunale di Torino ha risposto che: *“La sentenza è passata in giudicato ma non è stato possibile rilasciare la relativa attestazione in quanto non risulta pagata la tassa di registro”* (cfr. mail - all. n. 9).

* * * * *

Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che gli immobili sono sottoposti all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito Notaio Cesare Deorsola di Piossasco (TO) del 17.12.1980, rep. n. 168882/20515, trascritto in data 05.01.1981 ai

nn. 262/182;

- atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Gorla di Torino del 01.03.1990, rep. n. 39889/11978, trascritto in data 29.03.1990 ai nn. 9783/6186.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Ispezioni ipotecarie - all. n. 10):

- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 09.02.2024 ai nn. 5534/703 per € 24.000,00

a favore di xxxx, per l'intero, contro xxxx (derivante da Decreto Ingiuntivo).

La formalità grava solo sul bene in esame come ora censito con Fg. 1217, n. 28, sub. 11, motivo per cui dovrà essere cancellate totalmente.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 26.11.2025 ai nn. 51680/38737

a favore di xxxx, per l'intero, contro xxxx.

La formalità grava sul bene in esame come ora censito con Fg. 1217, n. 28, sub. 11, nonché sull'altro bene pignorato ed in capo a yyyy (censito con Fg. 1455, n. 174, sub. 5000); atteso che è ragionevole ipotizzare che per quest'ultimo immobile l'III.mo Sig. Giudice disponga la cancellazione del pignoramento, si ritiene pertanto che la formalità dovrà essere cancellata totalmente.

* * * * *

Si evidenzia che la liberazione del bene dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di

tali attività, indicativamente pari ad € 1.100,00 (euro millecento/00), ferma restando l'attuale quantificazione dei tributi.

* * * * *

Punto 3.c) Ulteriori diritti gravanti (uso civico, censo, livello)

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (23.02.2026), effettuato alla presenza del collaboratore del Custode, l'immobile è risultato occupato da xxxx.

Nel merito dell'occupazione si evidenzia che:

- dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate risulta essere stato registrato a Torino 3 in data 29.12.2023 al n. 13567, serie 3T, un contratto di locazione ad uso abitativo tra xxxx e xxxx (cfr. Visura - all. n. 12); al riguardo si precisa che:
 - il contratto è stato stipulato con durata dal 05.12.2023 al 04.06.2025 ed il canone ammonta ad € 2.760,00 annui;
 - il documento sottoscritto non è stato allegato all'istanza di registrazione;
- a seguito della relazione depositata dal custode in data 24.02.2026, in cui la professionista dava atto dello stato di occupazione e del citato contratto, benché scaduto, l'Ill.mo Sig. Giudice, con Ordinanza emessa nella medesima data, ha invitato il custode a reperire presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 3, ovvero presso il debitore esecutato, il contratto di locazione registrato e, in mancanza, a concordare con il conduttore le modalità per il rilascio a giugno 2026;

- successivamente xxxx ha prodotto un ulteriore contratto di locazione abitativa di natura transitoria (ai sensi della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1) stipulato sempre con xxxx ma in data 30.07.2021; al riguardo si evidenzia che:
 - tale contratto, avente decorrenza dal 30.07.2021 al 29.07.2025 e canone pari ad € 3.000,00 annuali, è stato registrato a Torino 3 in data 30.08.2021 al n. 7862, serie 3T (cfr. Contratto e Visura, in quest'ultima la durata è indicata dal 01.09.2021 al 31.08.2025 e la data di stipula al 30.08.2021 - all. 13);
 - all'esecutato il bene è pervenuto giusta Sentenza pubblicata in data 22.09.2023, rep. n. 3213/2022, ovvero in data successiva rispetto a quella della registrazione.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto ci si rimette alle valutazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice in merito all'opponibilità alla procedura dei citati contratti.

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare in esame è ubicato nel quartiere "Aurora" (in prossimità di Piazza della Repubblica), in ambito urbano, semicentrale, a prevalente destinazione residenziale, adeguatamente dotato di servizi, ma caratterizzato da uno spiccato degrado sociale e da un tessuto edilizio prevalentemente vetusto.

Lo stabile, di tipologia economica-popolare, è stato edificato verosimilmente agli inizi del secolo scorso ed è costituito da tre maniche, di cui quella compendiante il bene in esame elevata a quattro piani fuori e le altre a due piani fuori terra.

Tale corpo di fabbrica è servito da un'unica scala (priva di ascensore), risulta adibito prevalentemente a civile abitazione e dispone solo dell'accesso pedonale contraddistinto con il numero civico 2 della Via Goffredo Mameli.

Il fabbricato è caratterizzato da strutture portanti prevalentemente in laterizio, copertura a falde, facciate ad intonaco tinteggiato, nonché da finiture correnti rispetto all'epoca di

edificazione; dotato di impiantistica base (illuminazione aree comuni, citofono, approvvigionamento ed allontanamento delle acque, adduzione gas, ecc...), si presenta in mediocri condizioni di conservazione e di manutenzione.

* * * * *

L'appartamento è posto al piano secondo (III f.t.) e presenta l'accesso unicamente dal ballatoio comune; dispone di duplice affaccio e risulta composto da un monolocale con bagno privo di aperture (l'accesso all'alloggio presenta un gradino di circa 10 cm).

L'immobile, che presenta un'altezza interna di circa 2,55 m, è caratterizzato da pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato, eccezione fatta per le pareti dell'angolo cottura e del bagno con parziale rivestimento in ceramica e serramenti esterni in ferro e vetro semplice; il bagno è dotato di lavabo, doccia, vaso e bidet (l'accesso al bagno presenta un gradino di circa 10 cm). Il bene è inoltre dotato di impianto di riscaldamento, ma privo di caldaia, idrico-sanitario (servito da boiler elettrico), elettrico, gas e citofonico.

L'alloggio, di taglio piccolo, è caratterizzato da finiture, accessori e serramenti vetusti e di tipologia economica, nonché da impianti datati e non a norma; il tutto si presenta in scadenti condizioni di conservazione e di manutenzione, come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. n. 14).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Torino si è accertato che:

- la costruzione del fabbricato è iniziata, in assenza di titolo, in data anteriore al 01.09.1967;
- lo stabile è privo del Certificato di Agibilità;
- per la realizzazione del bagno interno è stato rilasciato Permesso Edilizio in Sanatoria

n. 1711/2007 in data 31.12.2007 (all. n. 15);

- non sono stati reperiti ulteriori titoli abilitativi inerenti al bene in esame.

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il fabbricato ricade nell'area normativa "*Zona Urbana Storico Ambientale - Residenza R3*"; dal punto di vista urbanistico non si rilevano irregolarità.

* * * * *

Per quanto attiene la regolarità edilizia si riferisce che:

- benché la distribuzione planimetrica interna sia pressoché conforme a quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Permesso Edilizio in Sanatoria, si riscontra una minore lunghezza del bagno (rilevati circa 1,85 m, contro 2,30 m dichiarati nell'elaborato);
- sempre per quanto attiene il bagno si è accertato che lo stesso, essendo cieco, non è dotato dell'impianto di aspirazione forzata previsto dalla normativa vigente.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che le irregolarità siano sanabili con procedura ordinaria, previa realizzazione dell'impianto di aspirazione forzata.

Per quanto riguarda invece la documentazione catastale non si rilevano difformità tali da richiederne l'aggiornamento.

Sulla base di quanto sopra esposto, gli oneri inerenti alla regolarizzazione edilizia dell'immobile (pratiche burocratiche, opere impiantistiche, sanzioni, diritti, ecc.) si stimano, in via puramente indicativa e non pregiudizievole, in misura non inferiore ad € 3.000,00 (euro tremila/00), fermo restando che qualsivoglia onere afferente al ripristino in conformità del bene, edilizia ed amministrativa, è da ritenersi posto a cura e carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

Dalle ispezioni effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte si è accertato che l'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica n. 2021 207949 0268 (Classe Energetica "F"), redatto in data 09.11.2021 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 16).

* * * * *

Punto 8) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari

Sulla base delle informazioni assunte dall'Amministratore di Condominio si riferisce che:

- spese ordinarie annue (manutenzione e acqua potabile): circa € 500,00 (euro cinquecento/00);
- spese straordinarie deliberate negli ultimi due anni: accantonamento per interventi da eseguirsi su facciata e tetto per un importo pari a circa € 1.300,00 (euro mille-trecento/00);
- situazione contabile ultimi due anni: si può solo riferire che per gli anni 2024 e 2025 la posizione debitoria è pari a circa € 1.000,00 (euro mille/00).

Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari trascritti sul bene in esame.

* * * * *

Punto 9) Valore di mercato

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

La superficie commerciale del bene, desunta attraverso il rilievo strumentale (a campione) effettuato *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale, è stata indicativamente quantificata pari a 32 m².

Il più probabile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare, desunto attraverso la

disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ed ubicati in aree limitrofe, la consultazione delle quotazioni riportate da fonti istituzionali, nonché la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori intrinseci ed estrinseci caratterizzanti il bene [si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito urbano, semicentrale, a prevalente destinazione residenziale di carattere popolare, adeguatamente dotato di servizi, caratterizzato da uno spiccato degrado sociale e da un tessuto edilizio prevalentemente vetusto, fabbricato di tipologia economica-popolare, in mediocri condizioni, alloggio posto al piano secondo (III f.t. - non servito da ascensore), di taglio piccolo, con accesso dal ballatoio comune, caratterizzato da finiture, accessori e serramenti vetusti e di qualità economica, nonché da impianti datati e non a norma (l'impianto di riscaldamento è privo di caldaia), in scadenti condizioni di conservazione, sussistenza di irregolarità edilizie, ecc., caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene un mediocre indice di commerciabilità], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, pari ad €/m² 1.000,00.

In considerazione, inoltre, dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione dello stesso, si quantifica il valore dell'immobile come segue:

<u>Valore di mercato</u>				
Alloggio	- m ²	32,00 x €/m ²	1.000,00	= € 32.000,00
<u>Coefficienti di adeguamento e correzioni</u>				
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 10%)				= -€ 3.200,00
- oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa				≥ -€ 3.000,00
Valore Totale				€ 25.800,00

Lo scrivente, essendosi rimesso alla valutazione dell'Ill.mo Magistrato in merito allo stato di occupazione (cfr. Punto 4), propone le seguenti ipotesi di stima.

I^a Ipotesi: Immobile libero

Analizzati i suddetti valori e procedendo in via prudenziale ad una valutazione del bene a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in complessivi € 26.000,00 (euro ventiseimila/00).

II^a Ipotesi: Immobile occupato

In considerazione delle condizioni contrattuali (canone e scadenza riferiti al contratto del 2023 se ritenuto tacitamente rinnovato), si ritiene congruo apportare al valore attribuito all'immobile stimandolo come libero un deprezzamento del 10% circa; procedendo pertanto in via prudenziale ad una valutazione a corpo e non a misura, si stima il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali, in complessivi € 23.000,00 (euro ventitremila/00).

* * * * *

Punto 10) Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)".

Gli immobili non ricadono nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

* * * * *

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, lì 06.03.2026.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Carlo Godano)

Allegati:

1. Comunicazione vendita
2. Documento d'identità e codice fiscale xxxx
3. Planimetria indicativa
4. Mappa N.C.T.
5. Visura N.C.E.U.
6. Planimetria N.C.E.U.
7. Regolamento di Condominio
8. Titolo di provenienza
- 8.bis Atto provenienza 1990
9. Mail Ufficio Ruolo Generale Civile
10. Ispezioni ipotecarie
11. Permesso Soggiorno xxxx
12. Visura registrazione contratto 2023
13. Contratto 2021 e Visura registrazione
14. Documentazione fotografica
15. Permesso Edilizio in Sanatoria
16. Attestato di Prestazione Energetica