Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e - mail: arch.torchia@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Anna CASTELLINO.

Procedimento di E.I. N. **709 / 2025** di R.G.

Promosso da: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAA.**

Rappresentato e difeso dagli Avv.ti S. DE NOVA e V. TRIOLO.

Contro: **BBBBBBBBBBBBBBBBBBBBB.**

Rappresentata e difesa dall'Avvocato Cathia ZEDDE.

RELAZIONE ESTIMATIVA.

In data 14.11.2025, il sottoscritto arch. Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino veniva nominato nel procedimento in epigrafe ed in data 21.11.2025 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito mediante deposito telematico.

L'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'Esperto Estimatore 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.**

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

2) **Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.**
3) **Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.**
4) **Indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.**
5) **Indichi l'esistenza delle Formalità, dei Vincoli, degli Oneri e dei Pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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'Attestato di Prestazione Energetica.**
9) **Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, c. 2, c.p.c.**
10) **Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione, ecc.). ".**

L'Ill.mo G.E. assegnava all'Esperto quale termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ovvero il 13.02.2026, ore 10.00 in aula 65.

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

In data 11.12.2025 il G.E. sospendeva il procedimento di esecuzione ai sensi dell'art. 623 c.p.c. ed in data 05.06.2026 ne disponeva la prosecuzione su impulso dei creditori intervenuti, rinviando all'udienza del 09.10.2026, ore 9.45 in aula 65.

L'Esperto sceglieva infine di non utilizzare il modello Tribù Office 6 per la stesura della relazione estimativa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente, nei giorni successivi al giuramento, al fine di acquisire tutta la documentazione e i dati necessari per rispondere compiutamente ai Quesiti posti, svolgeva accertamenti presso gli uffici di seguito elencati.

A) L'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati.

B) La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1.

C) Lo studio del Notaio Letizia BASSO di Moncalieri (Torino).

D) L'Archivio Notarile della Città di Torino.

E) Il Commissariato per la Liquidazione Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

F) Lo studio dell'amministratore condominiale pro-tempore. Ed

G) L'Archivio Edilizio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino.

Nei giorni successivi alla ripresa dell'incarico giudiziale lo scrivente veniva contattato telefonicamente dal Custode Giudiziario nominato con il quale si concordava di svolgere il sopralluogo in data 26.06.2026, a partire dalle ore 9.00, ma in tale occasione nessuno di presentava sui luoghi per garantire l'accesso.

Sentito contestualmente il Legale della debitrice, si concordava nuova data al 29.06.2026, ore 9.00.

In tale occasione, l'Esperto, alla presenza del Custode e del Legale Rappresentante dell'esecutata, svolgeva pertanto tutti i necessari rilievi metrici, fotografici e tecnici in genere esterni e interni ai tre immobili pignorati, ovvero nel negozio oggetto di cambio d'uso in residenziale e nelle due cantine.

Si riporta di seguito un breve stralcio della relazione di custodia agli atti: … Omissis … **Tutte e tre le unità sono libere. Il locale C/1 (negozio) è nelle fasi finali di una ristrutturazione destinata a trasformarlo in unità residenziale.** … Omissis …

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e - mail: arch.torchia@gmail.com

Si riporta inoltre di seguito un breve stralcio del verbale di sopralluogo sottoscritto anche dallo scrivente: … Omissis … **Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodato aventi quale parte locatrice la parte esecutata** … Omissis … **Infissi: - vetro camera stratificato nel locale rivolto al cortile, - triplo vetro camera a taglio termico acustico in legno su Via ALLIONI; porta di accesso su androne marca Dierre blindata. Allacciamento acqua ed elettrico da collegare, no gas. Riscaldamento centralizzato in fase di distacco.** … Omissis … **La cantina 1 presenta impianti di acqua, riscaldamento centralizzato (2 elementi radianti) ed illuminazione, mentre la cantina 2 si presenta al grezzo.** … Omissis …

Seguivano approfondite indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per immobili che si possono ritenere similari, fatte tutte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

Pertanto, sulla scorta delle attività sopraccitate, ed in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., redige la seguente relazione.

TRATTAZIONE DEL MANDATO.

Al fine di procedere allo svolgimento del mandato, si sono raccolti ed ordinati i documenti di cui in allegato (a cui si rimanda per le eventuali precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i Quesiti posti e più precisamente:

1. **Documentazione fotografica interna ed esterna aggiornata al 29.06.2026.**
2. **Piante indicative delle UU.II.UU. identificate al Fg. 1180, N. 323, Subb. 5058, 5059 et 5052.**
3. **Visure storiche aggiornate al Catasto Fabbricati ed ultime schede catastali agli atti delle UU.II.UU. pignorate: - Foglio 1180, - Particella 323, - Subalterni 5058, 5059 et 5052.**
4. **Copia: 1) atto di c/v a rogito Notaio Letizia Basso del 25.07.2007, repertorio 50662/2315, 2) scrittura privata autentica dal Notaio L. Basso il 12.02.2009, repertorio 51548/2916 e 3) atto di c/v a rogito Notaio Carmelo Ceraolo del 05.02.2010, repertorio 195787/28099.**
5. **Copia stralcio regolamento condominiale vigente prodotta dall'amministratore.**
6. **Copia stralcio Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata il 12.08.2024 al protocollo N. 2024/09/10798 con relativi allegati.**

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e - mail: arch.torchia@gmail.com

Quesito 1 ----------

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

Nel Comune di Torino e precisamente nel Condominio di Via Santa Chiara n. 41 (*già n. 33*) **angolo Via Carlo Allioni n. 10:**

a) Con accesso dall'androncino pedonale della Via Carlo Allioni n. 10, al piano terreno (1° f.t.), unità immobiliare oggetto di cambio d'uso da commerciale a residenziale in forza di S.C.I.A. depositata il 12.08.2024 al protocollo 2024/09/10798 (allegato 6), composta di due vani principali con servizio igienico interno privo di aero-illuminazione naturale e dotato di anti - w.c., i cui lavori di ristrutturazione alla data del sopralluogo (29.06.2026) risultavano interrotti e dotata di una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa del relativo piano restituita all'**allegato 2**, pari a **mq. 50** circa.

Coerenze desunte direttamente sulla località e procedendo da Nord in senso orario: Via Carlo Allioni, altra U.I.U. del piano, cortile comune, androncino pedonale di Via Carlo Allioni n. 10 e vano scala comune, salvo altri.

Detta U.I.U. risulta ad Oggi identificata al C.F. di Torino al **Foglio 1180 - Particella 323 - Subalterno 5058** - Via Allioni Carlo n. 10 - Piano T - z.c. 1 - categoria C/1 - classe 4 - consistenza di mq. 36 - superficie catastale totale mq. 37 - rendita €. 658,17. Intestata in capo ad: **BBBBBBBBBB**, con sede in Torino, C.F.: BBBBBBBBBBBBB, Proprietà per 1/1 (vedasi per una migliore comprensione la visura storica aggiornata e l'ultima scheda in atti unite all'**allegato 3**).

b) Con accesso dal vano scala condominiale di Via Santa Chiara n. 41, al piano interrato, cantina / deposito, composta da un unico ampio locale, in parte tramezzato, dotato di finiture superficiali ed impianti tecnologici interni che verranno meglio argomentati al corrispondente paragrafo, nonché di una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa del relativo piano restituita all'**allegato 2**, pari a **mq. 52** circa.

Premesso che detto locale cantinato risulta identificato con i numeri arabi **9** (*nove*) e **10** (*dieci*) nella pianta del relativo piano unita all'allegato C in calce al regolamento di

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

condominio vigente, quest'ultimo prodotto integralmente via e-mail dall'amministratore condominiale pro-tempore (**allegato 5**), depositato con atto a rogito Notaio Enrico Fantini di Torino del 10.01.1949, repertorio N. 8103, raccolta N. 6013, registrato a Torino il 29.01.1949 al N. 11423 e verificato dal Consulente Tecnico d'Ufficio presso l'Archivio Notarile della Città di Torino.

Si riportano di seguito le relative coerenze desumendole dalla sopra descritta planimetria del piano: *terrapieno verso Via Carlo Allioni, cantina n. 8, corridoio comune e cantina n. 11*, salvo altri.

Detta U.I.U. risulta ad Oggi identificata al C.F. di Torino al **Foglio 1180 - Particella 323 - Subalterno 5059** - Via Allioni Carlo n. 10 - Piano S1 - z.c. 1 - categoria C/2 - classe 2 - consistenza di mq. 37 - superficie catastale totale mq. 52 - rendita €. 122,30. Intestata in capo ad: **BBBBBBBBBBB**, con sede in Torino, C.F.: BBBBBBBBBBBBB, Proprietà per 1/1 (vedasi per una migliore comprensione la visura storica aggiornata e l'ultima scheda in atti unite all'**allegato 3**).

c) **Sempre con accesso dal vano scala di Via Santa Chiara n. 41, al piano interrato**, **cantina** lasciata al grezzo e dotata di una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa del relativo piano restituita all'**allegato 2**, pari a **mq. 15** circa.

Premesso che detto locale cantinato risulta invece identificato con il numero arabo **25** (*venticinque*) nella pianta del relativo piano unita all'allegato C in calce al regolamento di condominio vigente.

Si riportano di seguito le relative coerenze desumendole dalla sopra descritta planimetria del piano: *terrapieno verso il Condominio di Via Santa Chiara n. 39, cantine nn. 21 e 24 e corridoio comune*, salvo altri.

Detta U.I.U. risulta ad Oggi identificata al C.F. di Torino al **Foglio 1180 - Particella 323 - Subalterno 5052** - Via Santa Chiara n. 41 - Piano S1 - z.c. 1 - categoria C/2 - classe 1 - consistenza di mq. 12 - superficie catastale totale mq. 15 - rendita €. 34,09. Intestata in capo ad: **BBBBBBBBBBB**, con sede in Torino, C.F.: BBBBBBBBBBBBB, Proprietà per 1/1 (vedasi per una migliore comprensione la visura storica aggiornata e l'ultima scheda in atti unite all'**allegato 3**).

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e - mail: arch.torchia@gmail.com

Quesito 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.

Sulla scorta del Certificato Ipotecario N. TO 434481/2025 unito agli atti e degli ulteriori approfondimenti comunque svolti dal CTU alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1, **da intendersi aggiornati al 14.07.2026**, si procede di seguito ad indicare l'attuale proprietaria delle tre unità immobiliari urbane in trattazione alla data di trascrizione dell'unico pignoramento (**14.10.2025**), nonché i tutti i proprietari da data anteriore al ventennio ed i primi titoli di acquisto per atti tra vivi anteriori al suddetto ventennio.

PROPRIETARIA ATTUALE - U.I.U.: Fg. 1180, N. 323, Sub. 5059.

BBBBBBBBBBB - società con unico socio e sede in Torino, Corso Principe Eugenio 3. Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro Imprese di Torino: **BBBBBBBBBBBB**. Numero di Iscrizione al Repertorio Economico Amministrativo: **BBBBBBBBBB.**

Proprietaria della U.I.U. ad oggi identificata al C.F. al Foglio 1180, Particella 323, Subalterno 5059 (*già identificata in maggior corpo al Fg. 174, N. 786, Sub. 8*), per il diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Letizia BASSO di Moncalieri (TO) del 25.07.2007, repertorio 50662/2315, registrato a Moncalieri l'01.08.2007 al N. 4421, serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 02.08.2007 ai NN. 42701/24624 e successiva scrittura privata di rettifica della cantina, con sottoscrizione autenticata dal medesimo Notaio del 12.02.2009 al repertorio 51548/2916, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 27.02.2009 ai NN. 7517/4780 (**allegato 4**).

DANTI CAUSA.

CCCCCCCCCCCCCCCC, nato a Massafra (TA) il 20.05.1975.

Codice Fiscale: **CCCCCCCCCCCCCCC**; e

DDDDDDDDDDDDDDDDDDD, nato a Torino il 13.10.1986.

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

Codice Fiscale: **DDDDDDDDDDDDDD**.

Proprietari, per il diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1/2 indivisa ciascuno dell'U.I.U. per allora identificata, in maggior corpo, al Foglio 174, Particella 786, Subalterno 8, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Maria TURBIL MARRADI di Torino del 30.05.2005, repertorio 186013/6264, registrato alla Torino 3° il 28.06.2005 al N. 7908, serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 29.06.2005 ai NN. 28354/17105.

PROPRIETARIA ATTUALE - UU.II.UU.: Fg. 1180, N. 323, Subb. 5058 e 5052.

BBBBBBBBBBBBBB - con sede in Torino, Via Carlo Allioni 10/F.

Codice Fiscale: **BBBBBBBBBBBBBB**.

Proprietaria delle UU.II.UU. ad oggi identificate al C.F. al Foglio 1180, Particella 323, Subalterni 5058 e 5052 (*già identificate al Fg. 174, N. 786, Sub. 9*), per il diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1/1, in forza di atto di compravendita e dichiarazione di nomina ex art. 1401 e seguenti c.c. a rogito Notaio Carmelo CERAOLO di Torino del 05.02.2010, repertorio 195787/28099, registrato alla Torino 3 il 15.02.2010 al N. 2228 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 16.02.2010 ai NN. 5757/3971 (**allegato 4**).

DANTE CAUSA.

EEEEEEEEEEEEEEEE, nata a Torino il 14.09.1955.

Codice Fiscale: **EEEEEEEEEEEEEEEE**.

Proprietaria, per il diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1/1 dell'U.I.U. per allora identificata al Foglio 174, Particella 786, Subalterno 9, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Renata PINI di Carmagnola (TO) del 16.11.2004, repertorio 96352/17250, registrato a Moncalieri il 02.12.2004 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 03.12.2004 ai NN. 54491/33749.

Sempre in relazione all'U.I.U. - Fg. 174, N. 786, Sub. 9, si segnala infine, per completezza, che al certificato ipotecario in atti risulta unita la nota di trascrizione di un contratto preliminare di vendita a rogito Notaio Marcello Claudio Lupetti del 15.05.2008, rep. 1220/954, reg. a Moncalieri il 20.05.2008 al N. 3250, serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 23.05.2008 ai NN. 22496/14878, a Favore del Sig. FFFFF

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

FFFFFFFF (amministratore unico della debitrice), Contro la Sig.ra EEEEEEEEEEEEEEEEEE.

Quesito 3 ----------

Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.

Per una comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, di finitura e manutentive **esterne** del Condominio di Via Santa Chiara n. 41 angolo Via Carlo Allioni n. 10, di cui sono parte le tre unità immobiliari pignorate, si invita a visionare le **foto 1, 2, 3 e 4** unite all'**allegato 1**, che riprendono, nell'ordine, le due facciate rivolte alle pubbliche vie, quella rivolta alla Via Carlo Allioni, il portone di ingresso all'androne pedonale e carraio di Via Santa Chiara n. 41 ed il portoncino di ingresso al civico 10 della Via Carlo Allioni; in detta foto risulta inoltre contornato con tratto rosso continuo l'affaccio verso strada dell'U.I.U. Sub. 5058.

La **foto 5** riprende, in profondità, l'androncino pedonale di Via Carlo Allioni n. 10 dal quale si accede all'U.I.U. Sub. 5058. L'ingresso all'unità avviene da portoncino blindato a pannellatura lignea piena **(foto 6)**.

Le foto identificate con i numeri da **7 a 25** riprendono nell'ordine quanto di seguito descritto: ***A)*** il primo vano rivolto alla Via Carlo Allioni **(foto 7 e 8)**, ***B)*** la finestra installata verso via (a tre ante lignee con interposti tripli vetri camera di cui uno traslucido **(foto 9, 10 e 11)**, ***C)*** il servizio igienico interno privo di aero-illuminazione naturale, in fase di ultimazione e dotato, presumibilmente, di attacchi per doccia a filo pavimento, lavabo, w.c. con cassetta a incasso, bidet, termoarredo, lavatrice, boiler ed impianto di aerazione forzata **(foto da 12 a 18)**, ***D)*** il secondo vano rivolto al cortile interno con riprese di dettaglio sulla volta in laterizi lasciata a vista e su una ampia nicchia potenzialmente utilizzabile per l'incasso di una armadiatura a muro **(foto da 19 a 22)**, ***E)*** un dettaglio del disimpegno al servizio igienico **(foto 23)**, ***F)*** la facciata rivolta al cortile **(foto 24)** ed un dettaglio della porta finestra di uscita verso cortile dal secondo vano; quest'ultima contornata in colore rosso e presumibilmente in pvc con interposto doppio vetro stratificato **(foto 25)**.

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

La sopra descritta U.I. è stata oggetto, recentemente, di una pratica amministrativa (S.C.I.A.) per cambio d'uso da commerciale a residenziale depositata il 12.08.2024 al protocollo 2024/09/10798 e, **alla data del 29.06.2026 e da quanto potuto e fatto visionare, erano da completare sostanzialmente le seguenti lavorazioni, finiture ed impianti tecnologici: -** impianto elettrico, **-** impianto di aerazione forzata del bagno ed anti-bagno, **-** impianto autonomo di raffrescamento / riscaldamento dell'unità, **-** finiture stipiti e cassonetti dei serramenti esterni, **-** installazione delle porte interne, **-** posa del pavimento, dei rivestimenti a parete, dei sanitari, termoarredo e boiler nel W.C., **-** opere da decoratore ed **-** alcune finiture interne di minore importanza. Secondo quanto riferito dal legale rappresentante della debitrice presente al sopralluogo era stato inoltre previsto lo scollegamento dall'impianto di riscaldamento condominiale centralizzato.

Come già riferito al precedente Quesito 1, l'accesso ai due restanti locali cantinati pignorati avviene dal vano scala di Via Santa Chiara n. 41 e la **foto 26** ne restituisce la rampa di discesa all'interrato.

L'accesso alla cantina / deposito Sub. 5059 avviene da portoncino in lamiera **(foto 27)** ed, al suo interno, il vano risulta dotato di: **-** pavimento in ceramica, **-** pareti intonacate e tinteggiate, **-** soffitto voltato in mattoni di laterizio tinteggiati, **-** impianto elettrico con punti luce a parete, **-** un presumibile impianto di adduzione acqua e **-** alcuni radiatori per l'impianto di riscaldamento; è presente, inoltre, una botola asolata nella volta, ad oggi tamponata, che consentiva un tempo la salita all'unità immobiliare soprastante non oggetto della presente vertenza **(foto da 28 a 38)**.

Infine, l'accesso alla seconda cantina Sub. 5052 avviene da porta lignea e il locale si presenta al suo interno al grezzo, ovvero privo di finiture **(foto da 39 a 42)**.

Si ritiene altresì doveroso segnalare che al 29.06.2026, come visibile dalle foto prodotte all'**allegato 1**, **l'U.I.U. Sub. 5058 era assimilabile ad un "cantiere fermo", mentre le cantine Subb. 5059 e 5052 si presentavano, rispettivamente, in discreto e pessimo stato manutentivo; ciò compatibilmente alla loro destinazione d'uso.**

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

Si segnala ancora che durante il sopralluogo il legale rappresentante della debitrice ha richiamato l'attenzione dello scrivente verso delle tracce da infiltrazioni d'acqua provenienti dal piano superiore e precisamente sulla volta a vista del vano lato Via Carlo Allioni facente parte dell'U.I.U. Sub. 5058.

Si precisa ancora che all'**allegato 2** sono state unite le **piante indicative** dello stato di fatto accertato in data 29.06.2026 ai piani terreno e interrato in cui risultano altresì riportate le altezze minime e massime rilevate dal CTU.

Quesito 4 ----------

Indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.

Si riporta di seguito ed a riguardo un breve stralcio della relazione di custodia agli atti datata 29.06.2026: … *Omissis* … **Tutte e tre le unità sono libere.** … *Omissis* …

Si riporta inoltre di seguito un breve stralcio del verbale di sopralluogo svolto il 29.06.2026 e sottoscritto anche dallo scrivente: … *Omissis* … **Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodato aventi quale parte locatrice la parte esecutata.** … *Omissis* …

Quesito 5 ----------

Indichi l'esistenza delle Formalità, dei Vincoli, degli Oneri e dei Pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se 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.

Premesso che ai NN. **4**, **5** ed **8** dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. viene richiesto di verificare: "**4)** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; **5)** l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**; **8)** la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.".

Quesito 5 - (risposta al n. 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) --------

A parte quanto specificatamente riportato in tutti gli atti di provenienza descritti al precedente Quesito 2, che sono qui da intendersi integralmente trascritti e riportati, allo scrivente, non risulta che sui beni pignorati sussistano gravare ad oggi ulteriori Vincoli, Oneri o Pesi di qualsivoglia natura che resteranno a carico dell'acquirente.

Disamina regolamento condominiale vigente.

Dall'esame del regolamento di condominio vigente sul fabbricato di Via Santa Chiara n. 41 (già n. 33) angolo Via Carlo Allioni n. 10 a Torino (**allegato 5**), prodotto in copia stralcio al CTU dall'amministratore condominiale pro - tempore, verificato altresì all'archivio notarile dallo scrivente, da intendersi qui integralmente trascritto e riportato e depositato come allegato B all'atto di c/v a rogito Notaio Enrico Fantini di Torino del 10.01.1949, repertorio 8103/6013, registrato a Torino il 29.01.1949 al N. 11423 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 09.02.1949 ai NN. 2206/1949, è emerso che lo stesso non prevede specifici vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo dei beni immobili in esame, fatta eccezione per quanto prescritto al CAPO II° - USO DELLA PROPRIETA', OBBLIGHI E DIRITTI DEI COMPROPRIETARI e più precisamente: "8) I COMPROPRIETARI TUTTI SONO IN OBBLIGO DI USARE DEI LORO LOCALI NEL MIGLIOR MODO SECONDO LE LEGGI, I REGOLAMENTI E LE CONSUETUDINI, COL DIVIETO DI FARNE

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

USO CONTRARIO ALLA DECENZA. … Omissis …”.

Quesito 5 - (risposta al n. 5 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.) --------

Sulla scorta del Certificato Ipotecario agli atti N. TO 434481/2025 e degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione del CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 ed aggiornati al 14.07.2026, è emerso che, a detta data (**14.07.2026**), sulle unità immobiliari pignorate sussistevano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli formalizzate presso l’Ufficio del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e più precisamente:

1) **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Giandomenico Bonito di Torino del 16.05.2013, repertorio 28166/7902, Iscritta il 20.05.2013 ai NN. 16435/2007, a Favore della CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. (C.F.: 00060550050), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull’U.N. n. 1, Contro BBBBBB (C.F.: BBBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull’U.N. n. 1, Capitale €. 55.000,00, per Complessive €. 110.000,00. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, l’U.I.U. per allora identificata al C.F. di Torino al Foglio 174, Particella 786, Subalterno 9 (oggi Foglio 1180, Particella 323, Subalterni 5058 e 5052).**

2) **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, giusto atto giudiziario del 28.07.2025, repertorio 14079/2025, Iscritta l’08.08.2025 ai NN. 37762/6835, a Favore di AAAAAAAAAA AAAAAAAA (C.F.: AAAAAAAAAAAAAAAA), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull’U.N. n. 1, Contro BBBBBBBBBB (C.F.: BBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull’U.N. n. 1, Capitale €. 60.000,00, per Complessive €. 70.000,00. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, le UU.II.UU. identificate al C.F. di Torino al Foglio 1180, Particella 323, Subalterni 5052, 5058 e 5059.**

3) **Verbale di pignoramento immobili, notificato dall’Ufficiale Giudiziario il 30.09.2025, repertorio 22241/2025, Trascritto il 14.10.2025 ai NN. 44176/33155, a Favore di AAAAAA AAAAAAAA (C.F.: AAAAAAAAAAAAAAAA), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull’U.N. n. 1, Contro BBBBBBBBBB (C.F.: BBBBBBBB), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 sull’U.N. n. 1. Formalità da cancellare in toto in quanto colpisce, esclusivamente, le UU.II.UU. identificate al C.F. di Torino al Foglio 1180, Particella 323, Subalterni 5058, 5059 e 5052.**

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

Premesso che la cancellazione delle sopra descritte formalità avverrà a cura della procedura esecutiva, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Per quanto concerne alla quantificazione degli oneri di cancellazione, **da informazioni assunte personalmente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 si riferisce che i costi vivi per la cancellazione della formalità di cui al punto 1) ammontano ad €. 35,00 per Tassa Ipotecaria, mentre quelli per la cancellazione della formalità di cui al punto 2) ammontano ad €. 35,00 per Tassa Ipotecaria, €. 59,00 per Bollo e allo 0,5 % del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione ed il totale di iscrizione (€. 70.000,00) per Imposta Ipotecaria, con un minimo di €. 200,00. Infine, quelli per la cancellazione della formalità di cui al punto 3) ammontano a complessivi €. 294,00, di cui €. 35,00 per Tassa Ipotecaria, €. 59,00 per Bollo ed €. 200,00 per Imposta Ipotecaria fissa.**

Quesito 5 - (risposta al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) --------

Sulla scorta di quanto potuto accertare presso i Pubblici Uffici competenti in materia parrebbe che l'appezzamento di terreno sul quale insiste il fabbricato di cui sono parte le UU.II.UU. pignorate non sia gravato da Censo o Livello.

Acquisiti gli elementi necessari presso l'Archivio di Stato e l'Ufficio Territoriale di Torino - Sezione Catasto Terreni ed esaminato in epoca successiva il fascicolo conservato presso il Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e dedicato al Comune di Torino, parrebbe nuovamente che l'appezzamento di terreno sul quale insiste il fabbricato di cui sono parte le UU.II.UU. pignorate non sia gravato da Uso Civico.

Quesito 6 ----------

Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Premesso che il Quesito, in ottemperanza al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., chiede di acquisire "*l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali*

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato".

In relazione alle spese condominiali di natura Ordinaria e di Riscaldamento, sulla scorta di quanto specificatamente elencato dallo studio di amministrazione condominiale pro-tempore in apposita **e-mail del 17.07.2026 (missiva che ha fatto seguito a precedenti e-mail inviate dal CTU all'amministratore nelle date del 05.12.2025, 04.07.2026 e 11.07.2026 e in cui sono state formulate le richieste riportate al sopra descritto Quesito 6**), si è in grado di riferire quanto di seguito indicato per punti.

Nella e-mail del 17.07.2026, lo studio di amministrazione ha premesso puntualmente che le U.I. identificate oggi con i Subalterni 5058 e 5059 sono individuate nei riparti amministrativi con il numero 550, mentre la restante U.I. identificata oggi con il Subalterno 5052 è individuata nei medesimi riparti con il numero 610.

Ciò premesso, è andato ad elencare puntualmente i debiti condominiali di seguito espressi e da intendersi aggiornati a valle dell'ultima assemblea tenutasi il 13.07.2026.

Gestione Ordinaria.

€. 4.048,27 per saldo a consuntivo gestione ordinaria 2025 - Unità 550;

€. 1.633,89 per saldo a consuntivo gestione ordinaria 2025 - Unità 610;

€. 26,04 per rata in acconto su preventivo gestione ordinaria 2026 - Unità 550;

€. 130,21 per rata in acconto su preventivo gestione ordinaria 2026 - Unità 610;

€. 136,00 per preventivo gestione ordinaria 2026 - Unità 550; **e**

€. 680,00 per preventivo gestione ordinaria 2026 - Unità 610**.**

Gestione riscaldamento.

€. 3.975,00 per consuntivo gestione riscaldamento 2024/2025 - Unità 550;

€. 1.670,68 per saldo a consuntivo gestione riscaldamento 2024/2025 - Unità 610;

€. 114,67 per preventivo gestione riscaldamento 2025/2026 - Unità 550; **e**

€. 337,70 per preventivo gestione riscaldamento 2025/2026 - Unità 610**.**

Il tutto per un debito condominiale totale di €. 12.752,46, salvo Errori od Omissioni.

Nella medesima e-mail del 17.07.2026, l'amministratore ha inoltre informato lo scrivente circa il fatto che l'assemblea condominiale tenutasi il 13.07.2026 ha

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

approvato anche lavori di decorazione androne e riqualificazione pulsantiera citofonica.

Infine, sulla sola base delle ispezioni di aggiornamento svolte il **14.07.2026** presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1 a nome della sola debitrice e sempre in relazione alle UU.II.UU. pignorate in trattazione, a parte le formalità pregiudizievoli già trattate al Quesito 5, non risultano pendenti sui beni in esame ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

Quesiti 7 e 8 ----------

Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Fermo restando che, ai fini della presente, il CTU non ha ritenuto necessario acquisire il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica dei mappali costituenti, di fatto, il sedime del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari in discussione e che detto fabbricato è stato edificato anteriormente all'01.09.1967, dalle indagini svolte presso l'archivio edilizio del Comune di Torino sono state reperite le pratiche amministrative di seguito descritte in sintesi e tutte intestate alla società debitrice.

1) **D.I.A. (protocollo 2007 / 09 / 11621)**, depositata in alternativa a Permesso di Costruire il 03.08.2007 per ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso da negozio ad ufficio con archivio al piano interrato.

   Più precisamente l'intervento consisteva in modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi con cambio d'uso e formazione di servizi igienici al piano interrato.

   Sulla scorta delle planimetrie dei piani unite al regolamento di condominio, l'intervento riguardava i locali 4, 5 e 6 al piano terreno (**non oggetto di vertenza**) e le cantine 9 e 10 (**oggetto di vertenza**).

   Si segnala che il 02.10.2008 è stata depositata rinuncia e la pratica è stata archiviata il 03.10.08.

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

2) **D.I.A. (protocollo 2008 / 09 / 11410)**, depositata in Variante ed in alternativa a Permesso di Costruire (per restauro e risanamento) il 24.07.2008 per accorpamento di due unità immobiliari a destinazione commerciale in una unità, cambio di destinazione d'uso a terziario e collegamento al piano cantinato tramite scala interna.

   Più precisamente l'intervento consisteva in modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi, cambio di destinazione d'uso e formazione di nuovo accesso ai locali adiacenti di proprietà della Sig.ra EEEEEEEEEEEEEEEEEEEEE.

   Sempre sulla scorta delle planimetrie dei piani unite al regolamento di condominio, l'intervento riguardava i locali 4, 5 e 6 al terreno (**non oggetto di vertenza**), quelli identificati con numeri 7 e 8 al terreno (**oggetto di vertenza**) e le cantine 9 e 10 (**sempre oggetto di vertenza**).

   Si segnala che il 13.08.2020 è stata depositata la fine lavori dichiarata al 10.08.2020.

3) **C.I.L.A. (protocollo 2020 / 20 / 15028)**, depositata il 04.09.2020, con data di avvio lavori al 07.09.2020 e per interventi di manutenzione straordinaria leggera volti alla modifica dell'assetto planimetrico.

   Sempre sulla scorta delle planimetrie dei piani unite al regolamento di condominio, l'intervento riguardava i locali 4, 5 e 6 al terreno (**non oggetto di vertenza**), quelli identificati con numeri 7 e 8 al terreno (**oggetto di vertenza**), il tutto con destinazione ad ufficio, e le cantine 9 e 10 (**sempre oggetto di vertenza**).

4) **C.I.L.A. (protocollo 2022 / 20 / 2618)**, depositata il 07.02.2022, con data di avvio lavori al 07.02.2022 e per interventi di manutenzione straordinaria leggera volti alla modifica dell'assetto planimetrico.

   Sempre sulla scorta delle planimetrie dei piani unite al regolamento di condominio, l'intervento riguardava i locali 4, 5 e 6 al terreno (**non oggetto di vertenza**), quelli identificati con numeri 7 e 8 al terreno (**oggetto di vertenza**), il tutto con destinazione ad ufficio, e le cantine 9 e 10 (**sempre oggetto di vertenza**); per quest'ultime non erano previsti interventi.

   Risulta depositata la fine lavori dichiarata al 26.02.2022.

5) **C.I.L.A. (protocollo 2023 / 20 / 20694)**, depositata il 18.10.2023, con data di avvio lavori al 20.10.2023 e per interventi di manutenzione straordinaria leggera volti alla realizzazione di

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

ripostiglio ed apertura di ingresso sul vano scala comune previo assenso condominiale.

Sempre sulla scorta delle planimetrie dei piani unite al regolamento di condominio, l'intervento riguardava i locali 7 e 8 al terreno (**oggetto di vertenza**) con destinazione a negozio. Non erano previsti interventi al piano interrato.

6) **C.I.L.A. (protocollo 2024 / 20 / 2428)**, depositata il 06.02.2024, con data di avvio lavori al 06.02.2024 e per interventi di manutenzione straordinaria leggera volti alla costituzione di tre negozi, di cui due con accesso dalla Via Carlo Allioni ed il restante dal cortile, nonché diversa distribuzione degli spazi interni.

   Sempre sulla scorta delle planimetrie dei piani unite al regolamento di condominio, l'intervento riguardava i locali 4, 5 e 6 al terreno (**non oggetto di vertenza**), quelli identificati con numeri 7 e 8 al terreno (**oggetto di vertenza**) e le cantine 9 e 10 (**sempre oggetto di vertenza**).

   Risulta depositata la fine lavori dichiarata al 24.05.2024.

7) **C.I.L.A. (protocollo 2024 / 20 / 9520)**, depositata il 17.05.2024, con data di avvio lavori al 16.05.2024 e per interventi di manutenzione straordinaria leggera volti ad una diversa distribuzione degli spazi interni.

   Sempre sulla scorta delle planimetrie dei piani unite al regolamento di condominio, l'intervento riguardava i locali 4, 5 e 6 al terreno (**non oggetto di vertenza**), quelli identificati con numeri 7 e 8 al terreno (**oggetto di vertenza**) e le cantine 9 e 10 (**sempre oggetto di vertenza**).

   Trattasi dell'ultimo stato edilizio assentito per l'odierno Subalterno 5059.

8) **C.I.L.A. (protocollo 2024 / 20 / 12119)**, depositata il 10.07.2024, con data di avvio lavori al 10.07.2024 e per interventi di manutenzione straordinaria leggera volti alla realizzazione di contro parete nel negozio con retro, due w.c. e disimpegno accessibile dal cortile condominiale interno.

   Sempre sulla scorta delle planimetrie dei piani unite al regolamento di condominio, l'intervento riguardava sostanzialmente i locali 5 e 6 al terreno (**non oggetto di vertenza**).

   Risulta depositata la fine lavori dichiarata al 11.07.2024.

9) **S.C.I.A. (protocollo 2024 / 09 / 10798)**, depositata in alternativa al Permesso di Costruire il 12.08.2024, **riguardante esclusivamente l'U.I.U. Foglio 1180, Particella 323, Subalterno 5058, costituente pertanto l'ultimo stato edilizio assentito per detta unità** e volta alla ristrutturazione

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

pesante per lievi modifiche planimetriche, alla sostituzione della vetrina lato strada con finestra ed al cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale.

Si segnala inoltre che: **-** l'intervento ha ottenuto, preventivamente, l'assenso condominiale con assemblea straordinaria del 20.12.2023, **-** in calce alla S.C.I.A. sono uniti due elaborati grafici, di cui uno datato 07.08.2024 e l'altro 05.09.2024 (**a cui si farà riferimento per verificare la conformità edilizia**) e **-** l'istruttoria si è conclusa con esito positivo in data 30.10.2024 (**allegato 6**).

Non sono state infine reperite pratiche edilizie intestate alla debitrice e riguardanti la cantina identificata con il Sub. 5052.

Ciò premesso, dal raffronto tra lo stato di fatto accertato in data 29.06.2026 (**vedasi le foto unite all'allegato 1 e la restituzione prodotta all'allegato 2**) con lo stato di progetto rappresentato nell'elaborato unito alla C.I.L.A. - protocollo 2024/20/9520 (per quanto attiene alla cantina / deposito Sub. 5059) e a quello unito alla S.C.I.A. - protocollo 2024/09/10798 (**allegato 6**) - (per quanto attiene alla unità oggetto di cambio d'uso, identificata con il Sub. 5058 e tenuto conto delle opere di varia natura ancora da completare e meglio descritte alla precedente pag. 10), non sono emerse sostanziali irregolarità edilizie interne od esterne degne di nota; fatta eccezione per l'avvenuta realizzazione di una controsoffittatura in cartongesso nel disimpegno al servizio igienico interno all'unità Sub. 5058.

L'aggiudicatario, una volta immesso nel possesso delle tre unità immobiliari pignorate (Subalterni 5058, 5059 e 5052) e limitatamente alla sola unità immobiliare Sub. 5058, potrà pertanto depositare la più indicata domanda di sanatoria, indicando nella medesima le opere ancora da completare al 29.06.2026 (presumibilmente una S.C.I.A. di sanatoria), i cui costi possono ad oggi essere stimati in Non meno di €. 187,80 per i diritti di segreteria da versare al deposito ed in Non meno di €. 516,00 per la sanzione amministrativa minima.

Oltre ad un importo compreso tra €. 1.000,00 ed €. 2.000,00 + oneri dovuti per legge per l'onorario del professionista incaricato della redazione e deposito della pratica amministrativa di sanatoria.

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

A valle della sopra descritta attività di sanatoria, sempre l'aggiudicatario, dovrà depositare apposita istanza per l'ottenimento dell'abitabilità inerente l'U.I.U. Sub. 5058 in quanto oggetto di "*cambio d'uso da commerciale a residenziale*", i cui costi complessivi verranno tenuti in debito conto nella determinazione del più probabile valore attuale di mercato richiesto a Quesito.

Sulla scorta degli accertamenti svolti infine sul portale S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) si è in grado di riferire che le tre Unità Immobiliari Urbane in esame non sono ad oggi dotate di Attestati di Prestazione Energetica in essere.

Quesito 9 ----------

Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, c. 2, c.p.c.

La stima del valore totale dei beni immobili di cui si tratta (trattasi di una unità immobiliare al piano terreno (1° f.t.), oggetto di cambio d'uso da commerciale a residenziale e di due locali cantinati interrati, il tutto facente parte del Condominio di Via Santa Chiara n. 41, angolo Via Carlo Allioni n. 10 a Torino), è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, della consistenza e distribuzione interna meglio rappresentate nelle planimetrie indicative poste all'**allegato 2**, dello stato di occupazione precisato al capitolo relativo ed accertato dal Custode Giudiziario nominato, delle caratteristiche tecnico - costruttive e manutentive del fabbricato in questione (età, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici, nonché sulla località, e di tutti gli ulteriori elementi descritti nella presente perizia e nei relativi allegati.

Fermo restando quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, adottando il metodo di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili (trattasi di una unità immobiliare al

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

piano terreno (1° f.t.), oggetto di cambio d'uso da commerciale a residenziale e di due locali cantinati interrati, il tutto facente parte del Condominio di Via Santa Chiara n. 41, angolo Via Carlo Allioni n. 10 a Torino), a misura e non a corpo, ovvero su base unitaria a superficie, e secondo la seguente procedura analitica:

Superficie commerciale U.I.U. Fg. 1180, N. 323, **Sub. 5058** = **mq. 50,00 circa.**

Superficie commerciale U.I.U. Fg. 1180, N. 323, **Sub. 5059** = **mq. 52,00 circa.**

Superficie commerciale U.I.U. Fg. 1180, N. 323, **Sub. 5052** = **mq. 15,00 circa.**

Valore parametrico **Sub. 5058** (desunto da accurate indagini di mercato) **= €. / mq. 2.700,00.**

Valore parametrico **Sub. 5059** (desunto da accurate indagini di mercato) **= €. / mq. 700,00.**

Valore parametrico **Sub. 5052** (desunto da accurate indagini di mercato) **= €. / mq. 350,00.**

Valore totale **Sub. 5058 =** mq. 50,00 x €. / mq. 2.700,00 **= €. 135.000,00.**

Valore totale **Sub. 5059 =** mq. 52,00 x €. / mq. 700,00 **= €. 36.400,00.**

Valore totale **Sub. 5052 =** mq. 15,00 x €. / mq. 350,00 **= €. 5.250,00.**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEI VALORI COMPLESSIVI.

1) **Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi dei beni pignorati = 3 %.**
2) **Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per gli stati d'uso e di manutenzione accertati il 29.06.2026 in quanto i sovrastimati valori parametrici tengono già conto degli stati conservativi accertati dal CTU.**
3) **Riduzione per le attività di sanatoria e per l'ottenimento dell'abitabilità inerenti al Sub. 5058, le cui attività sono state già descritte ai precedenti Quesiti 7 / 8 = €. 4.500,00.**
4) **Riduzione per lo stato occupazionale rilevato al Quesito 4 = 0 %.**
5) **Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.**

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEI VALORI.

Sub. 5058 = (€. 135.000,00 x (3 %)) = €. 4.050,00 + €. 4.500,00 = €. 8.550,00.

Valore complessivo aggiornato **= €. 126.450,00**, ovvero €. 135.000,00 - €. 8.550,00.

Sub. 5059 = (€. 36.400,00 x (3 %)) = €. 1.092,00.

Valore complessivo aggiornato **= €. 35.308,00**, ovvero €. 36.400,00 - €. 1.092,00.

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e - mail: arch.torchia@gmail.com

Sub. 5052 = (€. 5.250,00 x (3 %)) = €. 157,50.

Valore complessivo aggiornato **= €. 5.092,50**, ovvero €. 5.250,00 - €. 157,50.

Ne deriva che i più probabili prezzi da porre a base d'asta **arrotondati** divengono pari a complessivi ----------

€. 127.000,00 per l'U.I.U. Foglio 1180, Particella 323, Subalterno 5058.

€. 35.000,00 per l'U.I.U. Foglio 1180, Particella 323, Subalterno 5059.

€. 5.000,00 per l'U.I.U. Foglio 1180, Particella 323, Subalterno 5052.

Le presenti stime sono da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui le unità immobiliari attualmente si trovano, comprensive di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come viste e piaciute, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto degli atti di provenienza e del regolamento di condominio sopra descritti ai corrispondenti Quesiti, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

Quesito 10 ----------

Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione, ecc.). ".

Letti i commi 376, 377 e 378 dell'articolo 1 della Legge N. 178 del 30.12.2020 e considerato che il fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari pignorate non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, il CTU ritiene che non sussistano i relativi presupposti di applicabilità.

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, lì 28 luglio 2026.

In fede, Raffaele Torchia.

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e - mail: arch.torchia@gmail.com

In allegato:

1. Documentazione fotografica interna ed esterna aggiornata al 29.06.2026.
2. Piante indicative delle UU.II.UU. identificate al Fg. 1180, N. 323, Subb. 5058, 5059 et 5052.
3. Visure storiche aggiornate al Catasto Fabbricati ed ultime schede catastali agli atti delle UU.II.UU. pignorate: - Foglio 1180, - Particella 323, - Subalterni 5058, 5059 et 5052.
4. Copia: 1) atto di c/v a rogito Notaio Letizia Basso del 25.07.2007, repertorio 50662/2315, 2) scrittura privata autentica dal Notaio L. Basso il 12.02.2009, repertorio 51548/2916 e 3) atto di c/v a rogito Notaio Carmelo Ceraolo del 05.02.2010, repertorio 195787/28099.
5. Copia stralcio regolamento condominiale vigente prodotta dall'amministratore.
6. Copia stralcio Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata il 12.08.2024 al protocollo N. 2024/09/10798 con relativi allegati.

In calce alla presente:

Rapporto di trasmissione via PEC della relazione alle parti: **-** Procedente, **-** Debitrice, e **-** Intervenute.

Firmato Da: TORCHIA RAFFAELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 580394