TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare R.G. 315/2025
G.E. Dott.ssa I. Peila Udienza 17/02/2026

Descrizione Immobile
Perizia descrittiva e valutativa immobile sito in Comune di Torino C. Brin 9-V. Ciaramella 8/7-V. Mondrone 20

Geometra Claudio Celano
claudio.celano@studiocelano.net

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab111f72fb9

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa I. Peila Udienza 17/02/2026

Esecuzione Immobiliare n. 315/2025 R.G.E. promossa da:

- **CREDITORE PROCEDENTE:**

  AAA AAA

  BBB BBB

- **CREDITORI INTERVENUTI:**

  CCC CCC

  DDD DDD

- **CREDITORE NON INTERVENUTO:**

  EEE EEE

c o n t r o

- **DEBITORI:**

  FFF FFF

  GGG GGG

****

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE	
RG n.ro 315/2025	**G.E.: Dott.ssa I. Peila**
Diritto reale e quota pignorata:	**PROPRIETA' QUOTA 1000/1000**
Indirizzo:	**Comune di TORINO Via Mondrone, 20**
Identificato a Catasto Fabbricati:	**Foglio 1125 Particella 259 subb. 92-93** **Foglio 1125 Particella 261**
Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:	**1) Ipoteca volontaria a concessione mutuo fondiario** **R.G. n. 44770 - R.P. n. 11712 del 10/08/2007** a favore: EEE EEE con sede in Bologna P.Iva EEEEEEE Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1125 mapp. 259 sub. 49 Immobile n. 2 Comune di TORINO Foglio 1125 mapp. 261 *(Cancellazione totale della formalità)*

H2C srl *Geom. Claudio CELANO* Via Cernaia,25 – 10121 Chieri
Tel. 011533799 Fax 0115611561 Email: claudio.celano@studiocelano.net Pec: claudio.celano@geopec.it Codice Fiscale CLNCLD62M26L219F – Partita Iva 12267120017

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab11f7f2fb9

TRASCRIZIONI:	**1) Atto di pignoramento immobiliare** **R.G. n. 1502 - R.P. n. 1091 del 15/01/2009** a favore: DDD DDD cf DDDDDDDD Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1125 mapp. 259 sub. 49 *(Cancellazione totale della formalità)* **2) Atto di pignoramento immobiliare** **R.G. n. 40668 - R.P. n. 31626 del 11/12/2024** a favore: BBB BBB con sede in Milano cf/P.Iva BBBBBB Unità negoziale n. 1: Comune di TORINO Foglio 1125 mapp. 259 sub. 49 Immobile n. 2 Comune di TORINO Foglio 1125 mapp. 261 *(Cancellazione totale della formalità)* **3) Atto di pignoramento immobiliare** **R.G. n. 20983 - R.P. n. 15918 del 15/5/2025** a favore: AAA AAA con sede in Torino cf/P.Iva AAAAAAA Unità negoziale n. 1: Comune di TORINO Foglio 1125 mapp. 259 sub. 49 Immobile n. 2 Comune di TORINO Foglio 1125 mapp. 261 *(Cancellazione totale della formalità)*
Accesso immobile:	L'accesso è stato effettuato con consenso del debitore
Regolarità edilizia:	L'immobile non è regolare in linea edilizia
Regolarità catastale:	Gli immobili sono dotati di planimetria catastale consultabile presso l'ufficio del Territorio di TORINO. Lo stato attuale è conforme alla planimetria depositata in atti.
Stato di occupazione:	Immobile è attualmente occupato dal debitore e dalla sua famiglia.
Valori di mercato compresi adeguamenti e riduzioni delle unità immobiliari	
Alloggio: € 91.580,00 (novantunomilacinquecentoottanta euro/00)	

RELAZIONE DI PERIZIA

a) PREMESSE

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 28/4/2025 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 il 15/5/2025 ai n.ri 20983/15918 lo studio legale per il AAA AAA, sottoponeva ad esecuzione forzata beni immobili in proprietà dei signori FFF FFF -GGG GGG posti in comune di TORINO Via Mondrone 20 distinti a Catasto Fabbricati al Foglio 1125 particella 259 sub 49 e particella 261 senza subalterno. Nel proseguimento della procedura l'Ill.ma Dott.ssa S. Semini con provvedimento del 10/9/2025 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 10/9/2025 nominava custode l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Lo scrivente precisa che la presente procedura RG 315/2025 ha riunito anche la precedente procedura in capo alla sola signora GGG GGG) precedentemente sospesa in data 28/02/2025 per divisione dei beni in comproprietà indivisa.

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab11f7f2fb9

In data 10/10/2025 il GE Dott.ssa Semini veniva sostituito dal GE Dott.ssa Ivana Peila.

L'Ill.mo Magistrato

1) ASSEGNA all'esperto il seguente quesito:

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

1. *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
2. *indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;*
3. *descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
4. *indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
5. *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;*
6. *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
7. *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
8. *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della*

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab11f7f2fb9

dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;

9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
10. *dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);*

2) DISPONE che l'esperto:

- *controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei avvalendosi se del caso della collaborazione del custode anche in ordine al punto 4 di cui sopra;*
- *comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione del certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;*
- *non definisca 'libero' l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*
- *provveda, terminata la relazione che è invitato a redigere anche utilizzando il modello fornito da Tribù Office 6 rinvenibile sul sito https://pda.astalegale.net/, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza sotto indicata; nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviare al perito note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza*

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab11f7f2fb9

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 14/1/2026 rinviata poi al giorno 17/2/2026.

In data 18/9/2025 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 ai debitori ed al custode nominato, per effettuare il sopralluogo congiunto, il giorno e l'ora del sopralluogo.

Nella data stabilita, 6/10/2025 ore 14:30 lo scrivente si presentava sulla località per l'espletamento del sopralluogo con l'incaricato del custode giudiziario per poter espletare gli incombenti previsti dal quesito ove veniva concesso l'ingresso ai locali dal debitore 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 esecutate (per l'alloggio e la cantina il CTU ha provveduto a presentare denuncia di variazione DOCFA in quanto le planimetrie non

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab111f7f2fb9

erano presenti e disponibili agli atti catastali) 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 Mondrone** con accesso dal civico 20 angolo Corso Benedetto Brin.

L'edificio compendiante l'alloggio oggetto della presente è elevato a otto piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato ed è formato da tre scalea con accesso dalle vie pubbliche (v Mondrone-Corso Brin-Via Ciaramella).

Il terreno è distinto in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1125 particelle 259-261 della superficie catastale totale di mq. 760 ***(Allegato 4)***.

Con accesso pedonale dal civico 20 della Via Mondrone :

- **Alloggio al piano quarto (5° F.T.)** composto da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e una camera da letto. L'ingresso all'appartamento è dato dal vano scala comune ove è presente l'ascensore; l'appartamento ha due arie la prima su cortile comune e la seconda sul Corso Benedetto Brin. E' presente un balcone prospiciente il tinello con affaccio sul cortile comune.
- **Cantina al piano interrato** composto da unico locale con accesso dal corridoio comune.
- **Magazzino al piano interrato** composto da unico locale con accesso dal cortile comune; il magazzino, posto al piano interrato a cielo aperto, ha accesso dal civico 20 A della Via Mondrone e ha tre arie tutte prospicienti il cortile comune.

Alloggio, cantina e magazzino sono distinti rispettivamente nel Regolamento di Condominio **(Allegato 7)** a rogito Notaio PENAZZO di Torino del 26/11/1955 rep. 32192/3089 registrato a Chivasso il 1°/12/1955 al nro 963 con i nri "10" del piano quarto (l'alloggio), "13" del piano interrato (la cantina), senza identificativo del piano interrato (il magazzino).

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti a **Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (codice: L219)** in capo ai signori –

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab11f7f2fb9

C.F. GGGGGGG proprietà per ½ e FFF FFF – C.F. FFFFFFFF proprietà per ½ come segue **(Allegato 1)**:

ALLOGGIO: Foglio 1125 particella 259 sub 92 - Via Mondrone 20 – ZC 2° - P4° - Cat. A/3 - Cl. 3° - Vani 4,5 – Rendita Euro 708,84.

L'alloggio è posto alle coerenze: in senso orario alloggio "11" della scala C, Corso Brin, alloggio "10" della scala B, cortile comune e scala comune.

CANTINA: Foglio 1125 particella 259 sub 93 - Via Mondrone 20 – ZC 2° - PS1 - Cat. C/2 - Cl. 1° - Mq 5 – Rendita Euro 16,53.

La cantina è posta alle coerenze: in senso orario cantina "14", corridoio comune, cantina "12" e di nuovo corridoio comune.

MAGAZZINO: Foglio 1125 particella 261 senza sub - Via Mondrone 20 – ZC 2° - PS1 - Cat. C/2 - Cl. 5° - Mq 17 – Rendita Euro 65,85.

Il magazzino è posto alle coerenze: in senso orario cortile comune a tre lati e terrapieno altra proprietà.

Lo scrivente CTU dopo aver constatato la mancanza della planimetria catastale di alloggio e cantina 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.

Successivamente ha provveduto alla redazione ed alla presentazione delle denunce catastali di aggiornamento come richiesto dal quesito allegate poi alla presente.

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;***

I proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento (15/5/2025) sono gli attuali debitori signori GGG GGG – C.F. GGGGGGG proprietà per ½ e FFF FFF r C.F. FFFFFFFF proprietà per ½

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

Per alloggio e cantina:

- **dal 3/12/1992 al 27/7/2007:** HHH HHH – C.F. HHHHHHHH proprietà per 1/1 immobili acquisiti dai signori III III e LLL LLL con

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab111f72b9

atto a rogito notaio LATTANZI di Torino del 3/12/1992 rep 40495.

- **dal 27/7/2007 ad oggi:** signori GGG GGG – C.F. GGGGGGG proprietà per ½ e FFF FFF C.F. FFFFFFFF proprietà per ½ immobili acquisiti con atto notaio MORANO del 27/7/2007 rep 48568/21812

Per il magazzino:

- **dal 11/2/1956 al 27/7/2007:** MMM MMM – C.F. MMMMMMM proprietà per 1/1 acquisita con atto a rogito notaio PENAZZO di Torino del 27/2/1956 rep 1519.
- **dal 27/7/2007 ad oggi:** signori GGG GGG – C.F. GGGGGGG proprietà per ½ e FFF FFF – C.F. FFFFFFFF proprietà per ½ immobile acquisito con atto notaio MORANO del 27/7/2007 rep 48568/21812

I titoli di acquisto per atto tra vivi anteriori al suddetto ventennio sono:

Per alloggio e cantina: atto a rogito notaio LATTANZI di Torino del 3/12/1992 rep 40495.

Per il magazzino: atto a rogito notaio PENAZZO di Torino del 27/2/1956 rep 1519.

Non vi sono altri proprietari nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento in quanto gli attuali proprietari signori GGG GGG e FFF FFF hanno acquistato rispettivamente alloggio e cantina dal sig HHH HHH e magazzino da MMM MMM con il medesimo atto MORANO del 27/7/2007 rep 48568/21812.

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

L'immobile pignorato si trova in zona semiperiferica di TORINO e precisamente nel quartiere "Madonna di Campagna" nella borgata Tesso facente parte della circoscrizione 5. Il quartiere è ubicato in un ambito urbano caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale risalente alla metà degli anni '60 disposto in aggregati continui chiusi e palazzine isolate; è una zona sufficientemente servita con un tessuto prevalentemente residenziale;

La posizione è particolarmente vantaggiosa per chi desidera vivere in una zona ben collegata e completa di servizi: in pochi minuti si raggiungono bar, tabaccherie, il Centro Commerciale Parco Dora e le estese aree verdi del parco, oltre alla fermata "Brin", che garantisce collegamenti agevoli verso la zona nord di Torino, la stazione di Porta Susa

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab11f7f2fb9

e il centro città.

L'alloggio in esame si trova al piano quarto (5° pft) della manica a otto livelli facente parte di un edificio residenziale posto tra le vie pubbliche Corso Benedetto Brin-Via Mondrone-Via Ciaramella ed ha accesso dalla scala di Via Mondrone 20; è una costruzione risalente ai primi anni '60 improntata ad un progetto unitario e composizione architettonica regolare, con facciate rivestite parte a intonaco a civile, parte in mattoni paramano e parte con marmo; gli infissi sono in legno originali risalenti alla costruzione dell'edificio con vetri semplici e tapparelle avvolgibili in materiale plastico; il tutto in condizioni di manutenzione scadente.

L'androne di ingresso del civico 20 della Via Mondrone è di normali dimensioni e da accesso alla scala (dotata di ascensore) che conduce ai piani superiori; i materiali sono quelli tipici delle case anni '60.

Dall'ingresso comune del piano rialzato si accede, per mezzo della scala condominiale, al pianerottolo del piano quarto che da accesso all'UIU oggetto della presente; dalla porta di accesso si accede al piccolo disimpegno e da questo, mediante open space, direttamente alla cucina al soggiorno e agli agli accessi della camera e del bagno;

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

L'angolo cottura posto nella cucina ha gli attacchi per il lavandino incassato nel mobile con fornello a gas; Tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle in ceramica a tinta grigio chiaro della dimensione di cm 40/40 ad eccezione del bagno pavimentato con piastrelle di ceramica a tinta marrone chiaro della dimensione di cm 20/30 e rivestimento murario di altezza circa mt. 2,60 sempre realizzato con piastrelle di ceramica a tinta grigio chiaro della dimensione di cm 20/30 con alcuni inserti floreali.

Il tutto con doppia aria di esposizione.

Il bagno, di normali dimensioni, è dotato di sanitari completi ad eccezione del lavabo che al momento non risulta montato pur avendo gli attacchi di carico e scarico; sono presenti tazza, bidet e doccia: i sanitari presenti sono dotati di miscelatori monocomando.

Il riscaldamento è centralizzato condominiale e radiatori sono in ghisa; la produzione dell'acqua calda si ha per mezzo di caldaia autonoma a gas metano;

Gli impianti elettrici ed idraulici sono in normali condizioni di manutenzione e risultano al momento perfettamente funzionanti ed idonei allo scopo tranne il lavabo che non

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab111f2fb9

risulta installato.

Sanitari, rubinetterie e finiture (pavimentazione e rivestimento) sono in normale stato di manutenzione e conservazione e risalenti all'epoca della costruzione dello stabile.

Le porte interne di camera e bagno sono ad anta unica a battente in legno tamburato e specchiatura in vetro stampato tipo inglesina. Si precisa che in tempi non noti sono stati rimossi i tramezzi posti a separazione tra disimpegno, soggiorno e cucina.

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

I serramenti esterni sono in legno con vetri semplici risalenti all'epoca di costruzione dello stabile.

La cantina in esame si trova al piano interrato ed ha accesso dal corridoio comune condominiale della scala "C" e non è dotata di alcun impianto ad eccezione di impianto elettrico di illuminazione.

La porta di accesso è realizzata con serramento in legno risalente all'epoca di costruzione dello stabile ed il pavimento è in battuto di cls.

Il magazzino in esame si trova nel cortile a cielo aperto posto al piano interrato ed ha accesso da rampa carraia dalla Via Mondrone civico 20/A e non è dotato di alcun impianto ad eccezione di impianto elettrico di illuminazione.

Il portone di accesso al magazzino è realizzato con serramento in ferro e vetro semplice e sono presenti nro tre finestre realizzate sempre in ferro e vetro semplice il tutto risalente all'epoca di costruzione dello stabile; il pavimento è realizzato con battuto di cls. Nel magazzino è presente una piccola fossa coperta da coperchio metallico apribile.

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

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

L'appartamento, anche sulla base dei documenti forniti al custode nominato, risulta attualmente essere occupato dal debitore signor FFF FFF e dai suoi tre figli di cui uno ad oggi minorenne.

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab11f7f2bb9

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. 1502 di R.G. e n. 1091 di R.P. in data 15/01/2009 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 7/11/2008 Rep. n. 22616/2008 P.IVA/CF 80100830019

a favore **DDD DDD** cf. DDDDDD

contro **GGG GGG** – C.F. GGGGGGG proprietà per ½

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 52 particella 208 sub 49 oggi Foglio 1125 particella 259 subb 92-93**

2) Formalità n. 40668 di R.G. e n. 31626 di R.P. in data 11/10/2024 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito da UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI TORINO in data 25/9/2024 Rep. n. 22345/2024 P.IVA/CF 80082530017

a favore **BBB BBB** con sede in Milano cf. BBBBBB

contro **GGG GGG** – C.F. GGGGGGG proprietà per ½

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1125 particella 259 sub 92-93**

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab11f72fb9

Immobile n. 2

Comune di TORINO – **Foglio 1125 particella 261**

3) Formalità n. 20983 di R.G. e n. 15918 di R.P. in data 15/05/2025 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 5/5/2025 Rep. n. 9723/2025 P.IVA/CF 80082530017

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

contro **GGG GGG** - C.F. GGGGGGG proprietà per ½ e **FFF FFF** - C.F. FFFFFFFF proprietà per ½

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1125 particella 259 sub 92-93**

Immobile n. 2

Comune di TORINO – **Foglio 1125 particella 261**

4) Formalità n. 39033 di R.G. e n. 29397 di R.P. in data 9/9/2025 di trascrizione di domanda di divisione giudiziale eseguito da TRIBUNALE DI TORINO in data 20/5/2025 Rep. n. 3238/2025 P.IVA/CF 80100830019

a favore **BBB BBB** con sede in Milano cf. BBBBBB

contro **GGG GGG** - C.F. GGGGGGG proprietà per ½ e **FFF FFF** - C.F. FFFFFFFF proprietà per ½

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1125 particella 259 subb 92-93**

Immobile n. 2

Comune di TORINO – **Foglio 1125 particella 261**

ISCRIZIONI

1) Formalità n. 44770 di R.G. e n. 11712 di R.P. in data 10/8/2007 di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo eseguito dal Notaio MORANO ALBERTO in data 27/7/2007 Rep. n. 48569/21813 P.IVA/CF MRNLRT58E01L219F

a favore EEE EEE con sede in BOLOGNA P.Iva EEEEEEE

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab111f7f2fb9

<u>contro</u> **GGG GGG** - C.F. GGGGGGG proprietà per ½ e **FFF FFF** - C.F. FFFFFFFF proprietà per ½

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO - **Foglio 52 particella 208 sub 49 oggi Foglio 1125 particella 259 sub 92-93**

Comune di TORINO - **Foglio 52 particella 209 oggi Foglio 1125 particella 261**

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle formalità alla data del **15/1/2026 (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 deli 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 2026,00 oltre al costo professionale della parcella del notaio; tale costo viene stimato in circa euro 1000: 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)		
IPOTECA VOL. A GARANZIA DI MUTUO	44770	11712	10/8/07	175 000,00 €	ESENTE		875,00 €	35,00 €	910,00 €
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 2007	1502	1091	15/1/09		59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 2024	40668	31626	11/10/24		59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 2025	20983	15918	15/5/25		59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €
DOMANDA GIUDIZIALE 2025	39033	29397	9/9/25		59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €
							TOTALE GENERALE		2 086,00 €

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

La gestione dell'amministrazione del condominio è attualmente affidata allo studio (‹).

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab111f2b9

Dall'esame delle tabelle allegate al regolamento di condominio si desume che l'alloggio, la cantina ed il magazzino immobili oggetto di pignoramento, distinti con il nro "10" (alloggio), nro "13" (la cantina) e senza sigla il magazzino sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito del Regolamento di Condominio **(Allegato 7)** a rogito Notaio PENAZZO di Torino del 26/11/1955 rep 32192/3089 hanno le seguenti carature millesimali:

Alloggio e cantina:

- ripartizione spese generali m/m 20,60

Magazzino:

- ripartizione spese generali m/m -/-

Lo studio di amministrazione ha rilasciato la documentazione relativa alla gestione ORDINARIA a consuntivo 2024-2025 **(Allegato 9)** dal quale emergono i debiti condominiali ad oggi afferenti all'immobile in oggetto che ammontano a euro 8926,29 S&Eo come da dichiarazione dell'amministrazione aggiornata al 9/12/2025 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 compendiante i locali in oggetto risulta essere stata costruito in forza del permesso di costruire nro 1049/1956 rilasciata in data 28/12/1956 protocollo 1956-1-10111 e oggetto di successiva variante in forza della licenza edilizia nro 2490/1960

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab11f7f2fb9

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

Tale situazione di abusivismo è sanabile con il ripristino di nuovo tramezzo a separazione di corridoio con soggiorno e cucina con posa di serramenti interni compresi di stipite e falso telaio e sono necessarie pratiche edilizie da presentare presso l'ufficio tecnico del comune di TORINO.

Lo scrivente, per la risoluzione della problematica stima i costi di ripristino partizioni interne (in muratura o cartongesso) e dei serramenti in circa euro 4500 tutto compreso (costo fornitura materiale e posa in loco).

Tale pratica prevede la presentazione di CILA per opere interne e successiva presentazione della variazione catastale con un costo professionale presunto di euro 1500 oneri compresi.

Sulla base delle indagini svolte presso l'archivio edilizio del comune di Torino l'immobile risulta essere dotato di abitabilità nro 619/1964 prot.llo 1959-2-40041 rilasciata in data 12/2/1964 **(Allegato 10)**.

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

9. ***determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;***

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. Il procedimento di stima per il prezzo

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab111f7f2fb9

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 Mondrone n. 20**

CONSISTENZA

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "DISTO™D910".

Descrizione	Superficie comm.le mq.
Alloggio piano 4 (5° pft)	71
Balcone	2
Cantina	4
Magazzino PS1	23

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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

Il segmento dell'usato nella zona in esame, periferica Madonna di Campagna circoscrizione 5 codice zona D10 microzona 35, ha toccato le quotazioni massime intorno al 2010; è poi seguita un'inversione di tendenza con calo dei prezzi in offerta nell'ordine del 30-40% con continua dilatazione dei tempi di permanenza sul mercato; le quotazioni unitarie delle abitazioni di tipo economico sono mediamente attestate su €/mq. 1000 con minimi intorno agli €/mq. 670 e massimi di € 1300; il più probabile valore di mercato assunto dallo scrivente, stabilito in €/mq. 950 sono poi applicati gli adeguamenti e le correzioni in tabella. Il motivo della stima assunta, che si attesa sul

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab111f2fb9

valore minimo, è motivato dalle condizioni di manutenzione dell'appartamento necessitanti di intervento di ristrutturazione.

Tale valore di stima, euro/mq 950, è applicato all'alloggio e al magazzino a valore intero mentre è stato decurtato del 40% per gli accessori quali cantina e balcone

L'importo delle rate condominiali a debito ammonta ad oggi ad euro 8926,29

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

1) <u>Alloggio al piano quarto (5°F.T.) - Cantina PS1 - Magazzino PS1</u>

Descrizione	Superficie comm.le mq.	%	€/mq.	Valore stimato
Alloggio piano T (1° pft)	71	100%	€ 950,00	€ 67.450,00
Balcone	2	40%	€ 950,00	€ 760,00
Cantina	4	40%	€ 950,00	€ 1.520,00
Magazzino PS1	23	40%	€ 950,00	€ 21.850,00
			Totale stimato in ct	**€ 91.580,00**
Adeguamenti e riduzioni:				
Regolarizzazione urbanistico/amministrativa onorario professionale				€ 1.500,00
Opere da eseguire per ripristino conformità edilizia – fornitura e posa tramezzi e 2 porte per disimpegno bagno				€ 4.500,00
Stato manutentivo in ct			-5%	€ 4.579,00
Stato di possesso			0	€ 0,00
Vincoli e oneri eliminabili			0	€ 0,00
Affrancamento usi civici			0%	€ 0,00
Riduzione per assenza di garanzia da vizi			-5%	€ 4.579,50
			Totale adeguamenti e riduzioni	**€ 15.158,00**

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

= 91.580,00= diconsi (novantunomilacinquecentoottanta 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:

= 76.422,00= in ct € 76.500,00

diconsi (settantaseimilacinquecento euro/00)

10. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1,

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef54911bb77813ab111f7f2fb9

commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio);

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

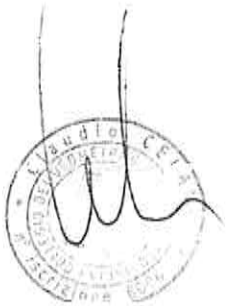
CONCLUSIONI

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

TORINO, data invio telematico

L'esperto

(Claudio Celano)



Allegati:

1) Copia scheda planimetrica 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
8) Copia atto di provenienza alloggio agli esecutati
9) Documenti amministrazione condominio con situazione debitoria ad oggi
10) Copia licenza edilizie dello stabile e agibilità
11) Copia delle raccomandate inviate

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 8cfd317ef5491bb77813ab11f7f2fb9