# TRIBUNALE DI TORINO

**R.G.E. n. 766/2025**

# Esecuzione Immobiliare

Giudice Esecuzione

**Dott.ssa ANNA CASTELLINO**

Creditore Procedente

[redacted]

Debitore

[redacted]

**C.T.U. ing. Anna Andriani**
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

| | | |
|---|---|---|
| **Trascrizione atto pignoramento** | nota del 05 dicembre 2025 | N. ri 23965/2025 |

**QUOTA COLPITA-UBICAZIONE-DESTINAZIONE-DATI CATASTALI**

| | |
|---|---|
| **QUOTA COLPITA** | 1/1 |
| **DESTINAZIONE** | Appartamento sito al piano quinto (arretrato 6° f.t) in edificio condominiale composto da ingresso, cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio e balcone lato est oltre a cantina accessoria al piano interrato.<br>Via Umberto Giordano n. 8 - 10154 Torino |
| **DATI CATASTALI** | N.C.E.U. Foglio 1146 Mappale 251 Sub. 24 (cat. A/3) |

| | |
|---|---|
| **VALORE DI MERCATO** | **€ 36.729,00** |
| **VALORE A BASE D'ASTA** | **€ 29.100,00** |

**SINTESI ACCERTAMENTI**

| |
|---|
| **Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** Corrisponde |
| **Comproprietari non esecutati:** Non sussistono |
| **Documentazione ex art. 567cpc:** Conforme |
| **Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:** Sussiste |
| **Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** Non sussistono vincoli di trasferibilità |
| **Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:**<br>Le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita. |
| **Stato di occupazione:** Occupato con titolo opponibile alla procedura dal sig. [redacted] |

# Sommario

0. Premessa ..... 6
1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI ..... 7
**2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'** ..... 11
3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO ..... 13
4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI ..... 14
5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC. ..... 15
6. SPESE CONDOMINIALI ..... 17
7. PRATICHE EDILIZIE ..... 19
8. REGOLARITA' EDILIZIA ..... 22
9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA ..... 24
10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO); ..... 28

La sottoscritta ing. Andriani Anna con studio professionale in Caluso (TO), Piazza Ubertini 27, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino, nominata Perito Estimatore nella causa in oggetto, prestato Giuramento di rito mediante deposito telematico, ha ricevuto il mandato di procedere con le operazioni e di rispondere al 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 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, comma 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.);***

Esaminati l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale e/o la relazione notarile sostitutiva, verificata la presenza dell'estratto di catasto, nonché dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento nonché dopo aver acquisito copia dei prospetti delle spese condominiali, la sottoscritta ha provveduto a redigere il seguente elaborato peritale depositandolo mediante via telematica.

## 0. Premessa

La scrivente C.T.U., dopo aver preso possesso di copia dei fascicoli di causa, provvedeva a fissare il sopralluogo congiuntamente al custode nominato Avv. Alessia Francesca Versaci, il quale avveniva in data 28 gennaio 2026.

Alla data concordata, alle ore 9.40 si eseguiva il sopralluogo presso l'immobile pignorato. L'accesso veniva consentito volontariamente dal conduttore [redacted]. L'immobile risulta occupato con titolo opponibile alla procedura.

In occasione del primo sopralluogo non è stato possibile eseguire l'accesso alla cantina accessoria in quanto il conduttore dichiarava di non possederne le chiavi; si provvedeva pertanto a richiedere secondo accesso al fine di ultimare l'accertamento alla presenza del debitore.

Il giorno 2 marzo 2026 alle ore 14.00, si eseguiva, congiuntamente al custode nominato Avv. Alessia Francesca Versaci, il sopralluogo nella cantina.

Copia dei verbali delle OOPP è allegata al presente elaborato.

***

## 1. UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nel comune di Torino e fa parte di un complesso condominiale con accesso pedonale da Via Umberto Giordano n. 8 in quartiere Barriera di Milano; è costituito da un appartamento di tipo economico in edificio di civile abitazione al piano quinto (arretrato 6° f.t), in categoria catastale A/3 di consistenza 3 vani, ed è identificato catastalmente come segue:

**N.C.E.U.** Fg. 1146, Mapp. 251, Sub. 24 (A/3) di superficie 53 mq, Via Giordano Umberto n. 8 – Piano 5-S1

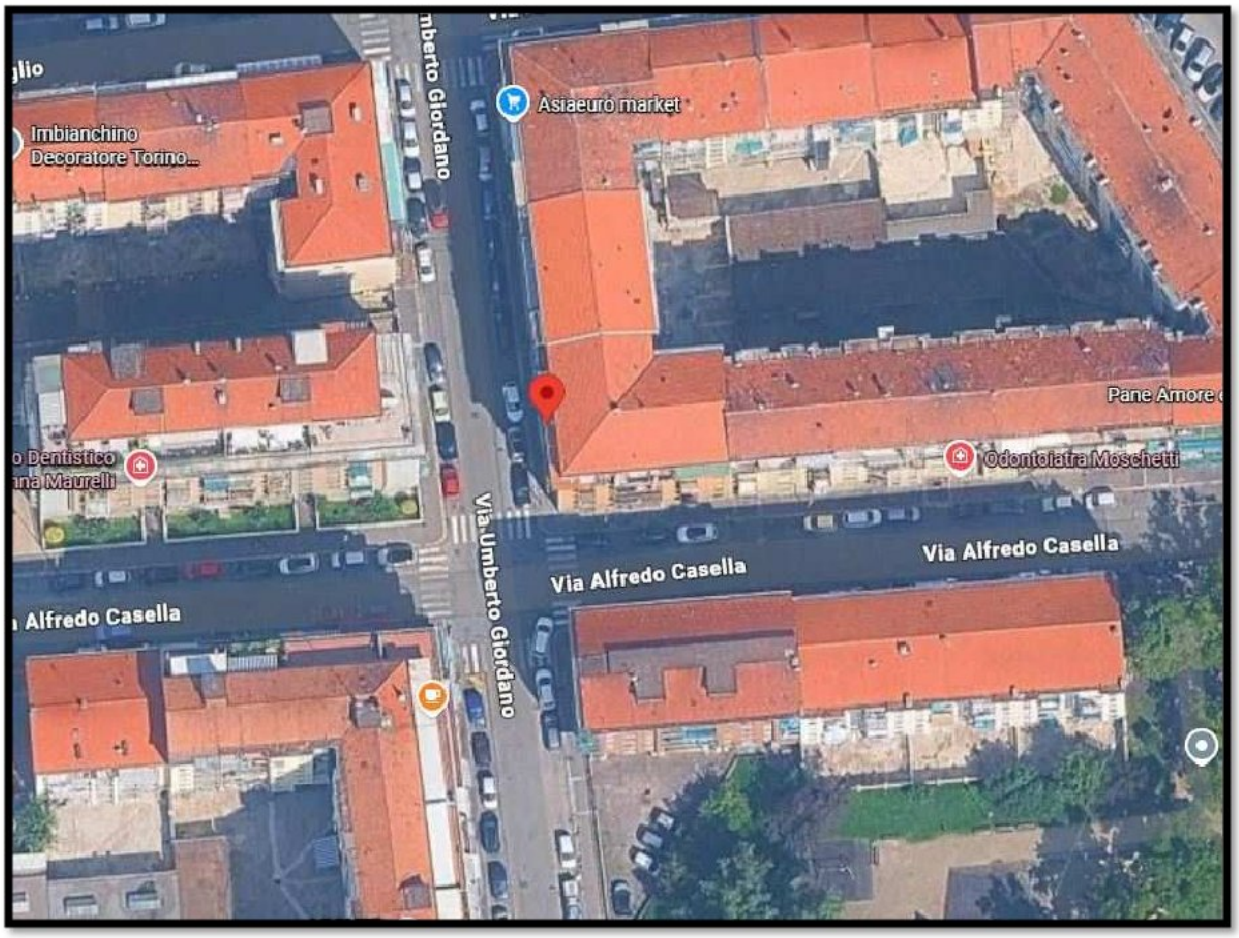



*Fig. 1 - Complesso condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato Via Umberto Giordano n. 8 – Torino (TO) – (fonte google maps)*

Si riporta un estratto di mappa per una maggiore chiarezza espositiva:

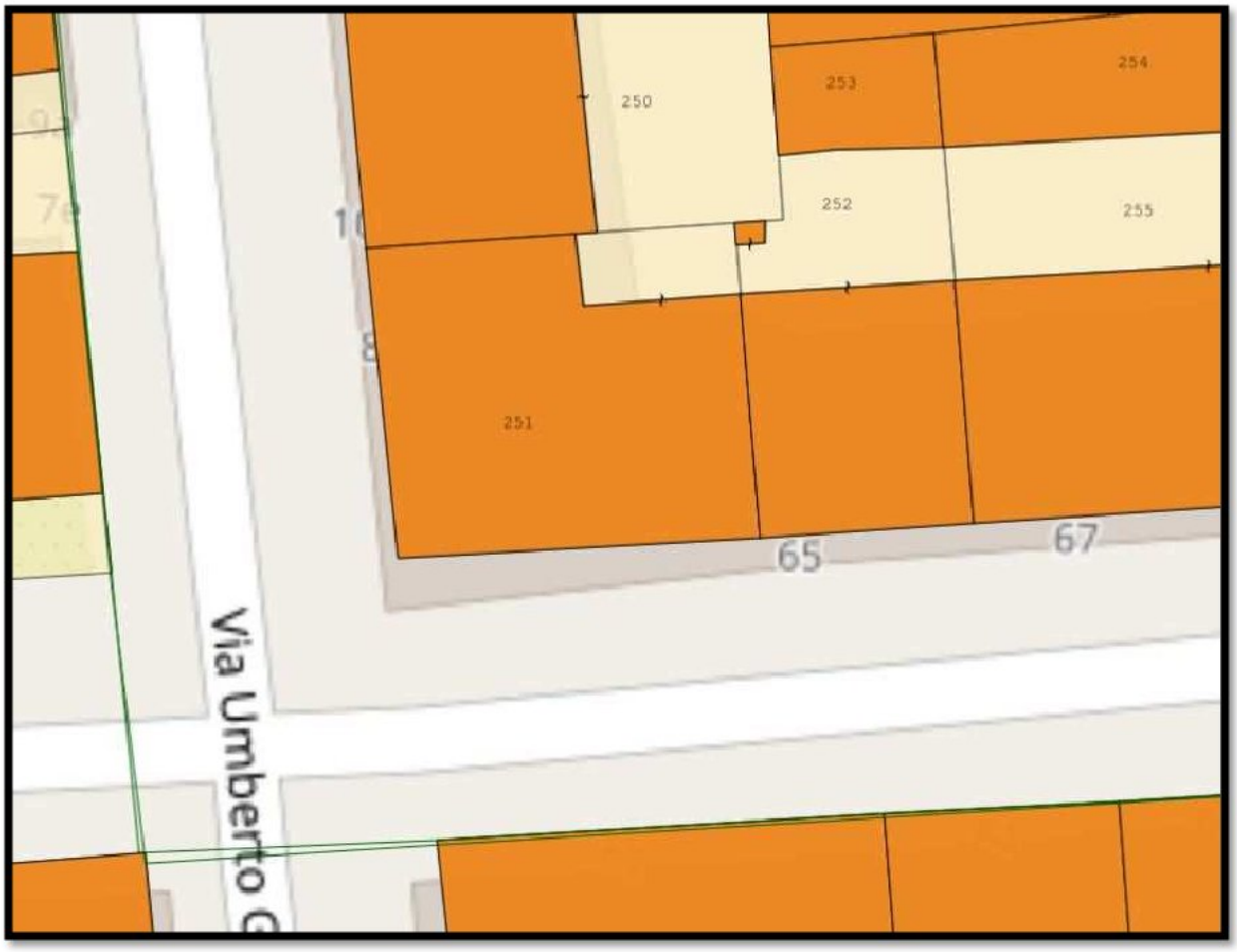



***Fig. 2 – Comune di Torino***

***Estratto di mappa del complesso di cui fa parte l'immobile pignorato***

***N.C.T. Fg. 1146 Mapp. 251***

L' immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

- Al Catasto Urbano:

  Foglio 1146, Mappale 251, Sub. 24 (A/3), Via Giordano Umberto n. 8, P. 5-S1 – Torino

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| foglio | particella | Sub. | categoria | classe | consistenza | Superficie catastale | rendita |
| 1146 | 251 | 24 | A/3 | 2 | 3 vani | - | € 402,84 |

La proprietà pignorata risulta allo stato attuale costituita da:

- Alloggio al piano quinto (arretrato 6° f.t) in categoria catastale A/3 in edificio condominiale composto da: composto da ingresso, cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio e balcone lato est oltre a cantina accessoria al piano interrato.
  Coerenze alloggio: a nord mappale 250, a est aria su cortile comune, scala condominiale e pianerottolo di piano, a sud altra unità immobiliare e a ovest aria su via Umberto Giordano.
  Coerenze cantina: a nord corridoio comune, a est altra unità cantina, a sud terrapieno e a ovest altra unità cantina.

Si precisa che l'appartamento risulta distinto con il lotto n. 1(uno) e la cantina con il numero "11" nelle piante dei relativi piani allegate al Regolamento di Condominio depositato con atto a rogito notaio Giuseppina Bracco in data 21 gennaio 1958, rep. n. 9375/6615.

Sono comprese nel pignoramento le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

Per maggiore chiarezza espositiva si riporta nel seguito la planimetria catastale, non conforme rispetto allo stato di fatto e al progetto originale e di cui si tratterà nel seguito.

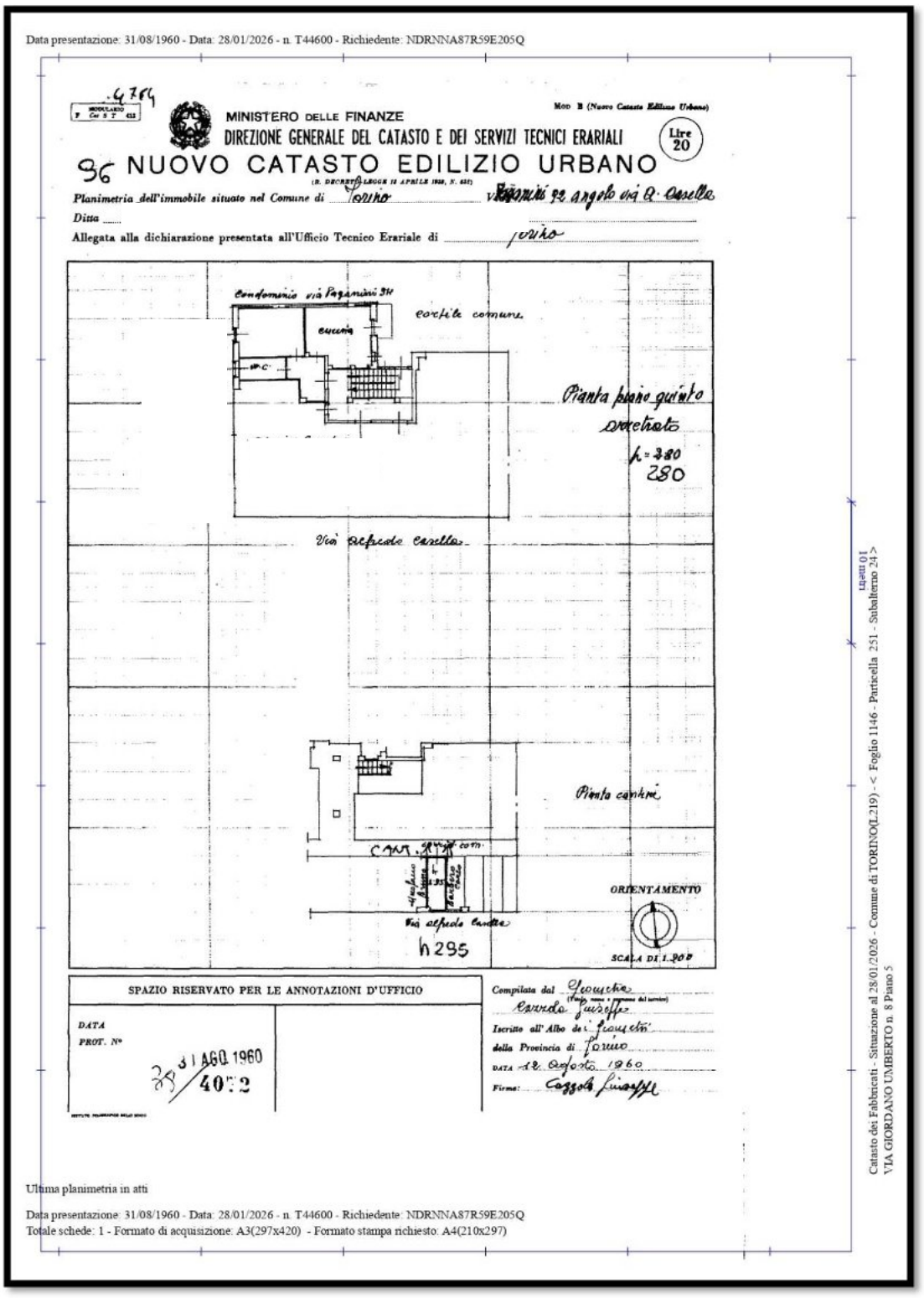



*Fig. 3 – Planimetria catastale appartamento P 5 e cantina S1*

## 2. ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA E CRONOLOGIA PASSAGGI DI PROPRIETA'

Il pignoramento degli immobili censito al Catasto Urbano del Comune censuario di Torino, identificativi:

- Foglio 1146, Mappale 251, Sub. 24 (A/3) – Via Giordano Umberto n. 8, Torino

risulta trascritto in data 5 dicembre 2025 presso la Conservatoria Torino 1.

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti, gli immobili a quella data erano:

- in piena proprietà, per la ragione di 1/1 all'esecutato sig.re:

[redacted]

I dati risultanti dalla documentazione prodotta agli Atti ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Relativamente alla cronistoria dell'immobile pignorato, si riassumono i dati nel modo in cui segue:

L'immobile oggetto di pignoramento pervenne al sig.re [redacted] per la quota di 1/1, in forza di:

1) **ATTO**: compravendita a rogito notaio Barbara D'Alia in data 16 dicembre 2020 Rep. N. 33988/19108, trascrizione del 18 gennaio 2021 al Reg. Gen. N° 1627 Reg. Part. N° 1215

**CONTRO SOGG. N° 1**: [redacted] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**A FAVORE SOGG. N° 1** [redacted] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**Immobile indicato nella formalità: N.C.E.U. Fg. 1146 Mappale 251 Sub. 24 – Via Giordano Umberto n. 8 – Torino**

L'immobile, per l'intera proprietà, pervenne alla sig.ra [redacted] in data anteriore al ventennio, e per la precisione, con atto di compravendita a rogito notaio Franco Franchini in data 05 luglio 1988 rep n. 60718/2654, trascrizione del 21/07/1988 al Reg. Gen. Nº 25500 Reg. Part. Nº 15690.

Nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile censito al NCEU Foglio 1146 mappale 251 Sub. 24 è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali:

- **Foglio 1146 mappale 251 Sub. 24 dal 07/03/2007**

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/03/2007 Pratica n. TO0118111 in atti dal 07/03/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 19176.24/2007)

- **Foglio 49 mappale 1136 Sub. 24 dal 01/01/1992**

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- **Foglio 49 mappale 1136 Sub. 24 dall'impianto meccanografico**

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

***

## 3. DESCRIZIONE BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno di un complesso condominiale con accesso pedonale da Via Umberto Giordano n. 8, angolo via Alfredo Casella nel Comune di Torino. L'edificio si trova nella Circoscrizione 6, quartiere Barriera di Milano, una zona ben servita da infrastrutture pubbliche e attività commerciali.

L'appartamento è ubicato al quinto piano (arretrato 6° f.t.) di un edificio composto da sei piani fuori terra (ultimo arretrato), oltre a un piano interrato destinato a cantine. L'unità si compone di ingresso, cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio e balcone lato est oltre a cantina accessoria al piano interrato.

Il fabbricato condominiale è stato realizzato con licenza n. 902/56; esso presenta struttura portante in cemento armato, opere autorizzate dalla Prefettura di Torino Div. IV con licenza d'uso n. 12311/4871 di prot. del 30 luglio 1958.

È presente la licenza di abitabilità n. 257 del 24-01-1969.

Le tamponature del condominio sono in laterizio, gli orizzontamenti piani in latero-cemento, la copertura a falde inclinate con manto in tegole.

Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in discrete condizioni manutentive. I pavimenti sono in ceramica, le pareti interne intonacate e verniciate, rivestite con piastrelle in ceramica per il locale bagno e cucina. I serramenti sono in alluminio vetro doppio.

Il riscaldamento è centralizzato con generatore gas metano, sistema di emissione tramite radiatori in ghisa dotati di valvole termostatiche e sistema di contabilizzazione indiretta del calore. La produzione di acqua calda sanitaria è autonoma, garantita da scaldacqua istantaneo a gas metano.

Sono presenti due climatizzatori in pompa di calore caldo/freddo ad espansione diretta.

Gli impianti elettrico e idraulico sono presenti e verosimilmente funzionanti.

Al piano interrato, raggiungibile tramite scala condominiale, è presente una cantina accessoria all'unità immobiliare.

## 4. OCCUPAZIONE BENI PIGNORATI

In data 28 gennaio 2026, giorno fissato per il sopralluogo opportuno, previa verifica presso l'Agenzia delle Entrate dell'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodati (DP II Torino - UT Torino II, con protocollo n. 009478/2026 e data 15/01/2026), l'immobile risultava occupato con titolo opponibile alla procedura.
In particolare si rileva l'esistenza del seguente contratto di locazione, indicato come a canone concordato:

- **Appartamento P. 5 N.C.E.U. Fg. 1146, Mapp. 251, Sub. 24 (A/3) – Via Umberto Giordano n. 8 - Torino**
  Concesso in locazione al sig. [redacted] stipulato in data 26/09/2023 per la durata di anni 3 (tre) con validità dal 01/10/2023 al 30/11/2026 (si precisa che vi sia una discordanza rispetto a quanto indicato nel modello RLI telematico in cui viene indicata come durata del contratto dal 01/10/2023 al 01/10/2026).
  Il contratto risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate - DPTO2 UT TORINO 2 (TTL) il 20 ottobre 2023 al n. 007709 serie 3T, ID telematico TTL23T007709000YG.
  Il canone annuo di locazione è convenuto in € 6.000,00 (si precisa che vi sia una discordanza rispetto a quanto indicato nel modello RLI telematico in cui viene indicato l'importo del canone annuo pari a € 5.040,00).

Si precisa che da verifica presso l'Agenzia delle Entrate sull'eventuale esistenza di contratti di locazione e/o comodati, risulta registrato un ulteriore contratto di locazione, antecedentemente a quello sopra indicato, codice telematico TTL23T000684000UC con validità dal 01/01/2023 al 31/12/2026, che non risulta revocato o risolto anticipatamente. Il conduttore indicato risulta il sig. [redacted]

Si allega interrogazione mod. 69 e copia del contratto di locazione.

## 5. ISPEZIONI IPOTECARIE ED ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, ECC.

Dalle verifiche eseguite presso la R.R. II. di Torino 1, alla data del 04/03/2026, non sussistono formalità ulteriori e successive a quelle individuate negli atti e che si riportano nel seguito. Con il decreto di trasferimento dovrà essere ordinata la cancellazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **ATTO:** verbale di pignoramento immobiliare in data 22 ottobre 2025 rep. N. 23965, trascrizione del 05 dicembre 2025 al Reg. Gen. N° 53403 Reg. Part. N° 40007.

**CONTRO SOGG. N° 1:** [redacted]

[redacted] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**A FAVORE SOGG. N° 1:** [redacted] con sede in Torino (TO)

C.F[redacted] (Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1)

**IMMOBILI INDICATI NELLA FORMALITA':**

**N.C.E.U.: Fg. 1146 Mappale 251 Sub. 24 – Via Giordano Umberto n. 8 – Torino**

Nel pignoramento sono comprese le ragioni di comproprietà che alla suddetta unità immobiliare competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni.

La cancellazione della formalità su indicate sarà effettuata a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo presunto dei diritti per la cancellazione è il seguente:

- La cancellazione di ogni singolo pignoramento, comporta un costo pari a Euro 294,00 per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo.
- La cancellazione di ogni altra ipoteca comporta un costo pari a Euro 94,00 per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo di € 200,00.

A tali importi andrà sommato l'onorario per la redazione delle note di cancellazione, la predisposizione dei modelli F23 per i versamenti, oltre alla presentazione e ritiro delle note presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Copia delle ispezioni ipotecarie è allegata alla presente.

## 6. SPESE CONDOMINIALI

La sottoscritta, in qualità di perito estimatore, al fine di avere informazioni sul Regolamento condominiale e 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 procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ha provveduto ad acquisire, in data 27 gennaio 2026, dal Rag. [redacted] con sede in [redacted] a Torino la seguente documentazione.

- *Consuntivo gestione ordinaria 2024*
- *Consuntivo spese riscaldamento stagione 2024-2025*
- *Preventivo gestione ordinaria 2025*
- *Preventivo spese riscaldamento stagione 2025-2026*
- *Preventivo spese straordinarie sostituzione caldaia 2023*
- *Preventivo spese straordinarie lavoro facciata 2024*

Relativamente alle spese condominiali riguardanti i due anni precedenti alla data della perizia risultano debiti di natura condominiale a carico dell'esecutato relativamente all'immobile pignorato, come sotto precisato:

- Ripartizione spese esercizio 2024 (dal 01/01/2024 al 31/12/2024) → 3.386,42 € di cui spese particolari importo 2.674,61 €
- Ripartizione preventivo esercizio 2025 (dal 01/01/2025 al 31/12/2025) → 696,02 €
- Ripartizione spese di riscaldamento 2024-2025 → 628,97 €
- Ripartizione preventivo riscaldamento 2025-2026 → 634,47 €

- Ripartizione preventivo spese straordinarie sostituzione caldaia 2023 → 1.415,70 €
- Ripartizione preventivo spese straordinarie lavoro facciata 2024 → 871,44 €

Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

Per maggiori dettagli si rimanda ai prospetti ripartizione spese allegati alla presente.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di accesso telematico presso l'ufficio tecnico del Comune di Torino, sono state rinvenute le pratiche edilizie di seguito elencate:

- Permesso di costruire prot. 1956 1 10234, provvedimento nr. 902 del 08-11-1956 per costruzione "*Casa 6 P*" rilasciato a [redacted]
- opere in cemento armato autorizzate dalla Prefettura di Torino Div. IV con licenza d'uso n. 12311/4871 di prot. del 30 luglio 1958
- Abitabilità prot. 1967 2 50190, provvedimento nr. 257 del 24-01-1969 per "*aut. abitabilita-agibilita*" rilasciato a Condominio.
- CILA-S Art.119 D.L.34/2020 prot. 2022 20 25529, provvedimento del 01-12-2022 per "*coibentazione dell'involucro opaco e sostituzione del generatore di calore"* rilasciato al [redacted]

Urbanisticamente l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in zona Residenziale R2
Si riporta sotto un estratto della tavola di PRG.

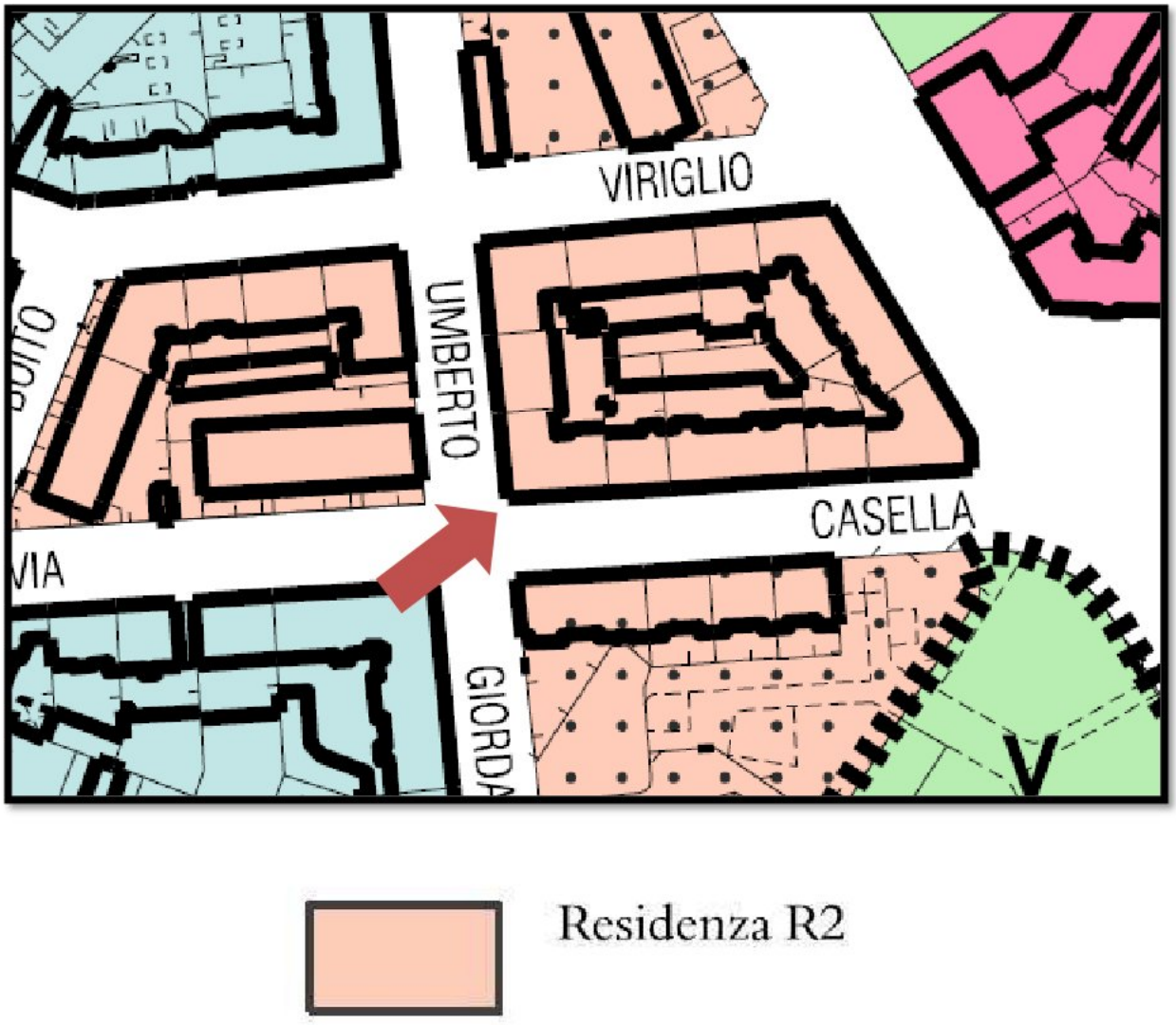



*Fig. 4 –Estratto P.R.G.C. – Via Umberto Giordano n. 8 - Torino*

**2 Area R2**

Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.

La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori alprimo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purché compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tuteladall'inquinamento acustico.

**[*] Nota variante: n.270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primoApprovata il 08/04/2013 n. mecc. 1300760/009**

**[*] Nota variante: n.31 - Commercio Approvata il 27/03/2001 n. mecc. 0102109/009**

**[*] Nota variante: n.325 - INSEDIAMENTI commerciali Approvata il 19/07/2021**

I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi da rispettare sono quelli della zona normativa di appartenenza (v. Tav. normative).

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.
Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap **[nota 3]** previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

**[nota 3]**
Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi
Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

**[*] Nota variante: n.89 - adeguamento muea - abolizione barriere architettoniche Approvata il 12/10/2009 n. mecc. 0903121/009**

## 8. REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile pignorato, in base a quanto è stato possibile reperire, risulta non conforme dal punto di vista urbanistico e catastale per la presenza di un piccolo ripostiglio alla sinistra della porta di ingresso.
Di seguito si riportano estratti degli elaborati grafici di progetto e catastale.

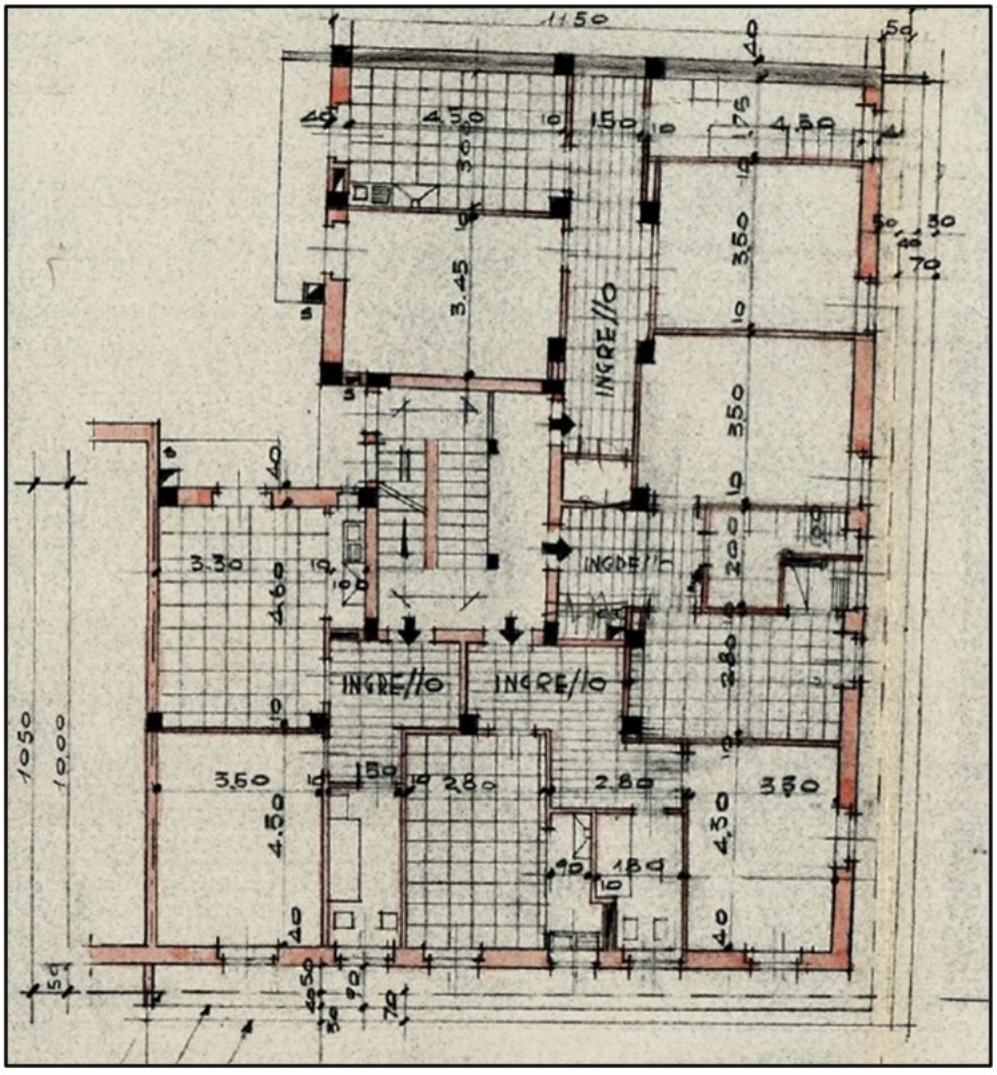



*Fig. 5 - Estratto planimetria Permesso nr. 902 del 08-11-1956*

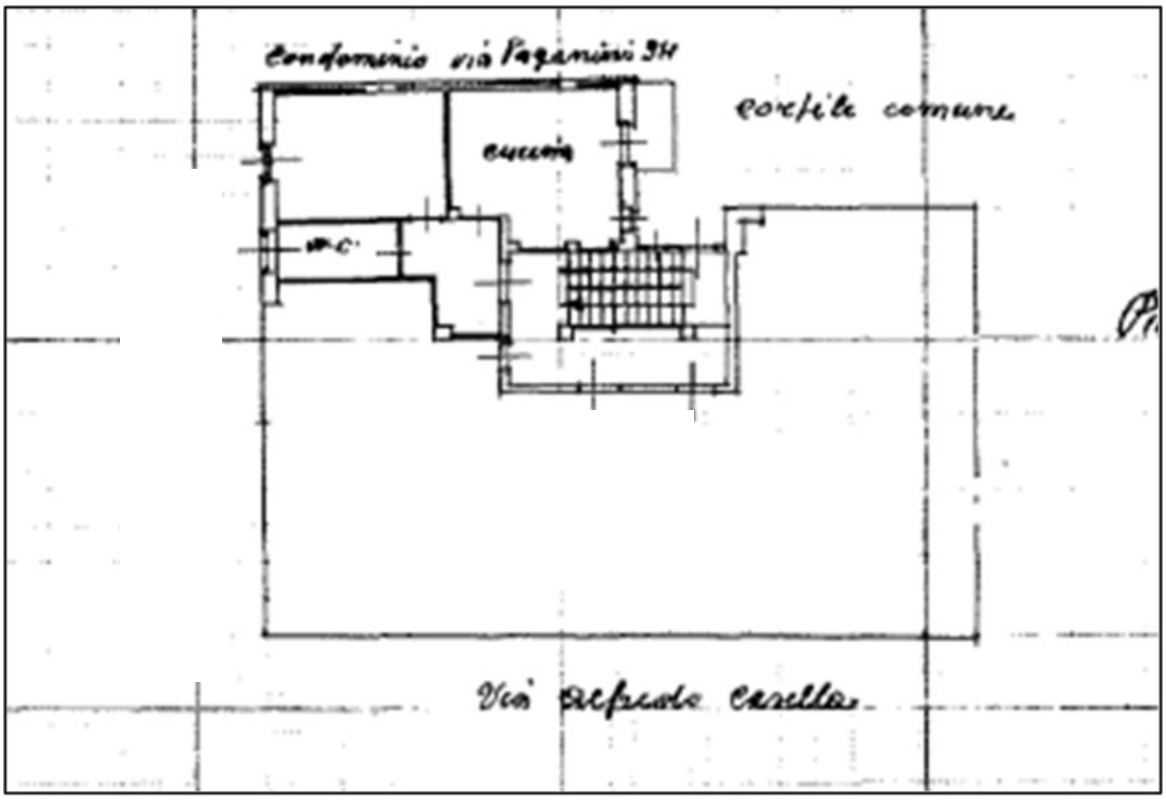



***Fig. 6 - Estratto planimetria catastale***

Per la regolarizzazione urbanistica, come detto, sarà necessario procedere ad una sanatoria mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i.
Per la regolarizzazione catastale occorrerà procedere all'aggiornamento delle planimetrie, operazione eseguibile solamente a seguito di sanatoria urbanistica.
Il costo tecnico professionale indicativo per la pratica edilizia di sanatoria, riferibile all'unità oggetto di pignoramento, è stimabile in € 800,00 oltre ad € 1.000,00 a titolo oblazioni per intervento eseguito in parziale difformità.
Il costo tecnico professionale per pratica di aggiornamento catastale DOCFA può essere stimato in € 700,00 comprese imposte catastali, esclusi oneri di legge laddove previsti.

Per l'immobile oggetto di procedura è presente l'Attestato di Prestazione Energetica CODICE IDENTIFICATIVO 2020-308677-0134 con validità sino al 11/12/2030, che si allega.

## 9. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Per la valutazione dell'immobile soggetto ad esecuzione, il sottoscritto perito ha provveduto a consultare, come riferimento generale, le tabelle dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare) ove reperibili, al Borsino Immobiliare e al confronto ai valori medi di mercato richiesti per immobili simili a quelli in esame per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Si propone la vendita nel modo in cui segue:

**LOTTO UNICO**

- Appartamento sito al piano quinto (arretrato 6° f.t) in edificio condominiale composto da ingresso, cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio e balcone lato est oltre a cantina accessoria al piano interrato.

  N.C.E.U. Foglio 1146 Mappale 251 Sub. 24 (A/3), Via Giordano Umberto n. 8 - Torino

Pertanto, tenendo conto della situazione attuale del mercato immobiliare, della posizione geografica dell'immobile, del periodo di costruzione, delle tecniche costruttive utilizzate, dello stato di manutenzione, dello stato degli impianti, delle finiture, delle informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari della zona, per l'immobile oggetto della stima appare congruo e prudenziale assumere i valori meglio descritti nel seguito.
Dai rilievi effettuati in sito ed in base alla planimetria catastale acquisita è stato possibile ricavare la superficie dell'u.i. oggetto di pignoramento, secondo i comuni parametri utilizzati per il calcolo della "superficie commerciale", definiti dalla norma UNI 129750:1998 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che stabilisce ed uniforma i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari, tra cui appunto i parametri per il conteggio della superficie commerciale:
- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali e da eventuali muri portanti interni;

- 25% delle superfici di balconi/terrazzi scoperti
- 35% delle superfici di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- le superfici delle pertinenze a seconda che si tratti di cantine, posti auto coperti oppure scoperti, ecc., vanno valutate col fattore ponderale 33%.

Risulta quindi una superficie commerciale, analiticamente misurata, in 53,00 mq.

Nel procedere alla stima dell'u.i. si è ritenuto più idoneo avvalersi del metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione sintetica diretta, poiché più consono alla situazione riscontrata. Detto procedimento di stima per confronto diretto, si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termini di confronto più parametri, tecnici o economici, affinché le caratteristiche differenziali tra l'immobile da stimare e quello di campione siano più d'una in modo che la stima fornisca sia una misura quantitativa del valore di riferimento, sia i prezzi marginali delle peculiarità degli immobili presi in esame.

Nelle rilevazioni di mercato è stato possibile reperire quotazioni relative ad appartamenti che hanno fornito valide indicazioni del mercato immobiliare della zona; l'acquisizione dei dati è avvenuta richiedendo informazioni presso le principali agenzie immobiliari presenti nella zona in oggetto; è stato possibile inoltre ottenere ulteriori dati interrogando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e consultando il Borsino Immobiliare Furbatto e l'Osservatorio Immobiliare della Città di Torino.

Sottoponendo a media aritmetica i valori estrapolati dall'analisi dei dati acquisiti si ottiene un valore per l'immobile in oggetto pari a 900,00 €/mq.

Poiché il range dei valori medi al metro quadro di un immobile è la sintesi di molteplici rilevazioni sugli immobili più frequentemente compravenduti, nell'ambito di ciascuna microzona, per ricondursi ad immobili con specifiche caratteristiche occorre riferirsi a coefficienti moltiplicativi1, scegliendo valori opportuni a seconda della valenza urbana.

Si definiscono quindi i seguenti coefficienti moltiplicativi:

| CONSERVAZIONE | | TAGLIO | | ETA' | | PIANO (senza ascensore) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Ottimo | 1,05 | < 50 mq | 1,02 | Nuovo | 1,05 | PT e rialzato | 0,97 |
| Medio | 1,00 | 51 – 80 mq | 1,07 | Recente | 1,00 | Primo Piano | 1,00 |
| Mediocre | 0,95 | 81 – 100 mq | 0,96 | Usato | 0,95 | Secondo Piano | 0,95 |
| Scadente | 0,90 | > 100 mq | 0,90 | Vecchio | 0,90 | Piani superiori | 0,80 |

Nel caso in specie avremo che i seguenti valori parziali:

- ✓ ETA' DELL'EDIFICIO _ Vecchio: 0,90
- ✓ CONSERVAZIONE _ Medio: 1,00
- ✓ TAGLIO IMMOBILE _ 51 – 80 mq: 1,07
- ✓ PIANO (senza ascensore) _ Piani Superiori: 0,80

Da cui si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 0,77

Poiché l'immobile pignorato è occupato con titolo opponibile alla procedura, nel procedere alla stima del valore a base d'asta, occorrerà tenere conto di un deprezzamento economico del bene pignorato.
L'incidenza della svalutazione tiene conto della durata complessiva del contratto (3+2) e del periodo residuo alla scadenza.
Nel caso di specie, si considera una svalutazione applicabile del 15%.

| CONCLUSIONI | |
|---|---|
| Valore di stima | 53 mq x 900,00 €/mq = 47.700,00 € |
| Coefficienti correttivi | 0,77 |
| Stato possesso (piena proprietà) | 100% |
| Vincoli giuridici non eliminabili | 0% |
| Totale valore commerciale | € 36.729,00 |
| Costi regolarizzazione | € 2.500,00 |
| Deprezzamento per occupazione | 15% |
| Valore base d'asta (arrotondato) | € 29.100,00 |

Pertanto il più probabile valore base d'asta è stimato (arrotondato) in € 29.100,00.

Per tutte le ragioni esplicitate dettagliatamente nei punti precedenti, la vendita si propone nel modo in cui segue:

## LOTTO UNICO

- Appartamento sito al piano quinto (arretrato 6° f.t) in edificio condominiale composto da ingresso, cucina, camera, servizio igienico, ripostiglio e balcone lato est oltre a cantina accessoria al piano interrato.
  Via Umberto Giordano n. 8 - Torino.

Il trasferimento del bene pignorato non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario in quanto non si tratta di beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

## 10. PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ART. 1 COMMI 376, 377 E 378 DELLA LEGGE 178/2020 (LEGGE DI BILANCIO);

Dalle verifiche effettuate non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

***

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA




*Foto 1 – 2 prospetto da Via Umberto Giordano e prospetto da Via Alfredo Casella*




*Foto 3 – 4 ingresso pedonale condominiale e pianerottolo di piano*

**C.T.U. ing. Anna Andriani**
10014 CALUSO (TO) – Piazza Ubertini, 27
Tel: 011/9832849- e-mail: andriani@abstudioingegneria.it




*Foto 5 – 6 ingresso e camera*

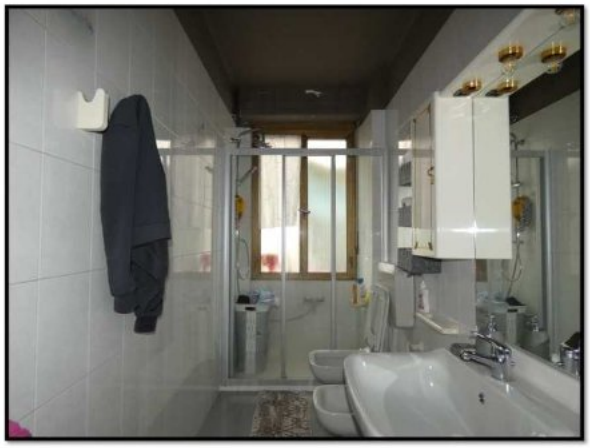



*Foto 7 – 8 servizio igienico*




*Foto 9 – 10 cucina*




*Foto 11 – 12 balcone e generatore per acqua calda sanitaria*




*Foto 13 – 14 corridoio comune piano interrato e cantina*

## ALLEGATI

- Elaborati progettuali depositati presso il Comune
- ispezioni ipotecarie, visure storiche
- certificato residenza anagrafica e stato civile
- Planimetrie catastali
- verifica esistenza contratti di locazione
- APE
- Documenti relativi alle spese condominiali
- Documentazione fotografica
- Verbali OOPP

Tanto si è esposto con n° 32 pagine dattiloscritte in ordine al gradito incarico ricevuto, a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi eventuale chiarimento.

*Caluso, 05.03.2026*

Il CTU

ing. Anna Andriani