Studio Tecnico geom. Fernando MARTINO – Via Beaumont n° 19 – 10138 **TORINO** – Tel. 011/433.73.30 –fax 011/434.59.23
E-mail: geom.martino@gmail.com - E-mail certificata: fernando.martino@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati di Torino e Provincia al n° 8290

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Paola DEMARIA
CUSTODE : IVG

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 638/2025

Prossima Udienza: 26 Maggio 2026 ore 13.30 (aula 69)

promossa da:

[redacted]

contro:

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Collegio Geometri Torino

Scheda riassuntiva dell'immobile

Ubicazione	**TORINO – Via Millefonti n. 18**
Destinazione	**Box auto – Piano Primo Interrato (1° p.e.t.)**
Dati catastali	**Foglio 1421 particella 162 subalterno 170**
Valore di mercato	**€ 12.000,00**

PREMESSO

- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **13/02/2026** (data della nomina) a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Paola DEMARIA**, lo scrivente **geom. Fernando MARTINO** iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Beaumont n°19 - tel. 011.433.73.30.
- **che** la citata procedura esecutiva immobiliare ha per oggetto un Box auto, sito nel Comune di **Torino** in **Via Millefonti n. 18;**
- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

"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., e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi siano 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 jpg;

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 di 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 colpiscono 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 procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;



Estratto dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.:

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 derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o 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.

6) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.;

Estratto dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.:

9) 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 procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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;

Estratto dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.:

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del

certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, la verifica ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (corrispondente a : Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge) ovvero dell'articolo 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (corrispondente a: Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria) , specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.



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

Estratto dell'art. 568 C.p.c. Comma 2:

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

10) dica, infine, se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legga 178/2020 (legge di bilancio); in tal senso 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.),

PREMESSO

- **che** lo scrivente assieme al personale dell'Istituto Vendite Giudiziario, custode nominato in data 13/02/2026 nella persona della sig.ra [redacted] effettuavano sopralluogo in loco in data 18/02/2026;
- **che** in tale occasione non era presente il debitore e che il box auto risultava essere aperto;

Tutto ciò premesso lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito gli opportuni

sopralluoghi, accertamenti, visure catastali, visure per l'acquisizione della documentazione edilizia presso i locali dell'Ufficio Tecnico del Comune di Torino, si è posto in grado di rispondere ai quesiti come segue:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO 1) - Identifichi i beni pignorati, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali

Dall'esame degli atti e dai sopralluoghi eseguiti si è rilevato che la presente procedura ha per oggetto di stima un box auto facente parte di un complesso condominiale, che il box auto è ubicato al primo piano interrato ed è sito nel Comune di **Torino Via Millefonti n. 18.**

1.1 – DESCRIZIONE IMMOBILE

Nel Comune di Torino il box auto di Via Millefonti n° 18 *la piena proprietà* avente accesso dal passo carraio, dopo la rampa che conduce al piano primo interrato, così composto, con riferimento anche alla planimetria catastale:

– **Al piano interrato (1° p.e.t.) locale** ad uso box auto.

Il box auto, dall'esame della planimetria catastale, è alle coerenze di: area di manovra, vano scala comune e altra unità immobiliare su due lati (vedasi allegato n° 02 - planimetria catastale).

1.2- INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI

L'alloggio con la sua pertinenza oggetto della presente relazione risulta individuata al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Torino,

nel Comune Censuario di T**ORINO,** con i seguenti dati censuari:

- **Foglio 1421 particella 162 subalterno 170** – Categoria C/6 – Classe 5 – 12 mq – Superficie catastale totale 15 mq – Rendita € 123,95 – Via Millefonti n. 18 – Piano S1 (vedasi allegato n. 01 – copia visura catastale).

In sede di sopralluogo si è rilevato che il box auto oggetto della presente relazione peritale di valutazione è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale.

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

2.1 – PROPRIETA' ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (14/11/2025)

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., nonchè dal certificato ipotecario n.ro TO 483786 anno 2025, si è accertato che il box auto alla data della trascrizione del pignoramento è effettivamente di proprietà della Debitrice espropriata [redacted] per la quota di 1/1 in forza al certificato di denuncia di successione causa morte signora [redacted] registrata al n. 1464 volume 9990 del



27/07/2017 (Trascrizione ai n.ri 49659/34980 del 13/12/2017) (vedasi allegato 03).

2.2 – CRONISTORIA VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (14/11/2025)

Dall'analisi dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita degli immobili in oggetto, nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente si è accertato che l'immobile oggetto della presente perizia, è pervenuto in proprietà [redacted] per la quota di 1/1 in forza al certificato di denuncia di successione causa morte signora [redacted] registrata al n. 1464 volume 9990 del 27/07/2017 (Trascrizione ai n.ri 49659/34980 del 13/12/2017). La piena proprietà per la quota di 1/1 alla sig.ra [redacted] in forza al certificato di denuncia di successione causa morte [redacted] registrata al n. 5027 volume 9990 del 30/12/2013 (Trascrizione ai n.ri 5697/449 del 21/02/2014),

La comproprietà ai signori [redacted] per la quota di 1/2 per ciascuno in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Luigi GRASSI REVERDINI in data 27/06/1974 rep. 105153 (Trascrizione ai n.ri 18656/16450 del 25/07/1974).

2.3 – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (14/11/2025)

L'atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data della trascrizione del pignoramento è la compravendita da parte sigg. [redacted] per la quota di 1/2 per ciascuno in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Luigi GRASSI REVERDINI in data 27/06/1974 rep. 105153 (Trascrizione ai n.ri 18656/16450 del 25/07/1974). (vedasi allegato 05).

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

Lo scrivente perito ha provveduto ad effettuare sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di valutazione, quale box auto in data 05/03/2026.

Durante il sopralluogo lo scrivente perito ha eseguito delle riprese fotografiche e brevi misurazioni di verifica.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un box auto sito al piano primo interrato (1° p.e.t.), facente parte di un complesso condominiale.

Detta unità immobiliare è ubicata in una zona periferica denominata NIZZA MILLEFONTI, con destinazione prevalente di fabbricati Residenziali, tipologia prevalente ad abitazioni di tipo economico.

Il fabbricato condominiale comprensiva di tutta la zona dei garage che insistono al piano interrato, in cui è ubicato il box auto oggetto della presente relazione peritale, è stato realizzato all'inizio degli anni '70, con struttura in cemento armato, pavimentazioni in piastrelle di cotto antiscivolo sia nelle parti comuni che nei singoli box, come anche le tamponature in muratura intonacate e tinteggiate a finitura.

L'accesso al box auto avviene da un portone con basculante in alluminio, la superfice commerciale è pari a 12 mq. circa.

Internamente il box auto risulta essere in discrete condizioni di manutenzione (vedasi riprese fotografiche).

La dotazione d'impianti è la seguente:

- *Impianto elettrico*, realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante.

Non è stato possibile verificare se l'impianto elettrico di cui dispone l'unità immobiliare che pare funzionale e funzionante, sia rispondente alle norme vigenti, verifica ed eventuali adeguamenti a cura e spese dell'aggiudicatario. A tal proposito si precisa che non sono state rinvenuta la dovuta certificazione di conformità e/o di rispondenza dell'impianto elettrico.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti, pertinente e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato.

Lo stabile si presenta in discrete condizioni di manutenzione (vedasi riprese fotografiche).

QUESITO 4) accerti 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;

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo eseguito, si è desunto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta occupato dal [redacted] anche se di fatto durante il sopralluogo lo scrivente perito ed il Custode hanno potuto accertare che il box auto risultava essere aperto e vuoto da cose ad eccezione di una scaffalatura in ferro ubicata al fondo del box stesso.

QUESITO 5) - indichi l'esistenza di 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 colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente

5.1 – DIRITTI REALI - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. dal certificato ipotecario n.ro TO 483786 anno 2025, allegato alla presente procedura e dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 01, si sono accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) **Trascizione n.37245/49698 del 14/11/2025** nota di trascrizione per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili emesso

dagli Ufficiali Giudiziari di Torino in data 13/09/2025 rep. 19811.

Tali formalità pregiudizievoli verranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente/aggiudicatario.

5.2 – EVENTUALI ALTRI VINCOLI

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. dal certificato ipotecario n.ro TO 483786 anno 2025, allegato alla presente procedura nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente (aggiornamento elenco delle formalità) non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sugli immobili pignorati, ad eccezione dei seguenti atti/regolamenti:

- Regolamento di Condominio depositato con atto stipulato dal Notaio Luigi GRASSI REVERDINI di Torino in data 13/12/1972 e registrato a Torino in data 19/12/1972 al n. 45291 (vedasi allegato n° 04);

5.3 - CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Tramite gli accertamenti svolti si attesta che NON sono stati riscontrati vincoli riconducibili a censo – livello o uso civico.

QUESITO 6) – verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

Al fine di poter compiutamente adempiere all'incarico affidato, si è provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio gli importi di spesa richiesti al Debitore.

In forza della comunicazione pervenuta dall'amministratore alla data del 24/04/2026 e per quanto è stato possibile dedurre, relativamente all'unità immobiliare oggetto della presente relazione, l'importo delle spese di riscaldamento scadute è pari a € 4.712,15, e precisamente (vedasi allegati n. 06):

Dettaglio spese gestione ordinaria Consuntivo 2024/2025	
Gestione esercizio 2024/2025	166,55
Totale spese gestione ordinaria	**166,55**
Dettaglio spese gestione ordinaria Preventivo 2025/2026	
Gestione 2010/2021	129,56
Totale spese gestione ordinaria	**129,56**
Dettaglio spese straordinarie antincendio +cortile	
Antincendio	3.986,66
Interno cortile	429,39
Totale spese gestione Straordinaria	**4.416,04**
Totale spese condominiali ordinarie e straordinarie	**4.712,15**



QUESITO 7) – indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Torino, si è potuto reperire il provvedimento edilizio

amministrativi che ha autorizzato la realizzazione del fabbricato originario in cui è ubicato il box oggetto di stima.

I precedenti edilizi presenti in archivio sono i seguenti:

- Licenza edilizia n. 51 in data 17 febbraio 1971 prot. 1970-1-20744 (vedasi allegato 07.0);
- Licenza abitabilità n. 236 in data 03 gennaio 1979 prot. 1970-1-20744 (vedasi allegato 07.1).

QUESITO 8) - verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni 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

8.1 – ACCERTAMENTO REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità edilizia in titolo, lo scrivente perito, rilevato lo stato di fatto in sede di sopralluogo e confermato con i vari provvedimenti edilizio amministrativi rilasciati ha potuto accertare che il box auto nel suo complesso è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, che non sono state verificate eventuali tolleranze edilizie come previste dall'art. 34- BIS del DPR 380/01 in quanto non oggetto di quesito.

A tal proposito si precisa che per poter eseguire la verifica dello stato legittimo di un immobile, secondo quanto previsto dalla normativa, si debba eseguire il rilievo completo dell'immobile con successiva restituzione grafica che dovrà a sua volta essere sovrapposta alle tavole depositate presso gli archivi edilizi evidenziando eventuali differenze che

dovranno rientrare nelle eventuali tolleranze edilizie.

8.2 – ACCERTAMENTO CERTIFICATO ENERGETICO

Relativamente all'immobile in esame si è accertato che lo stesso non rientra tra le categorie tra le quali vi sia l'obbligo di ottemperare alle disposizioni attuative regionali in materia di certificazione energetica degli edifici approvate dalla Giunta Regionale il 4.08.2009 con D.G.R. n. 43-11965 ed entrate in vigore il **1° ottobre 2009**, per cui non è mai stato necessario redigere tale Certificazione.

QUESITO 9) – determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2 C.p.c.



9.1 – INDICAZIONE VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il box auto oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato passibile prenderne visione), sulla base della *superficie commerciale lorda* (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di La Cassa), si attribuisce il seguente *valore:*

Descrizione	*Superficie*		*€/mq.*	*Valore stimato (€)*
- Box Auto al Piano primo interrato	12 mq circa	x	€ 1.000,00	€ 12.000,00
			Totale valore stimato	**€ 12.000,00**

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione complessiva di un **valore di mercato pari ad € 12.000,00.**

QUESITO 10) – dica, infine, se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legga 178/2020 (legge di bilancio); in tal senso 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.),

Dall'analisi della documentazione e in seguito alle ricerche effettuate PRESSO l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di La Torino, non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 27 Aprile 2026

Il C.T.U.

