TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dottoressa XXXXXXXXXX

Udienza ex Art. 569 C.P.C. in data 26/05/2026 ore 14,30

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA ***Rev_01***

nella Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 104/2004

PROMOSSA DA

XXXXXXX XX XX X XXXXXXX- TORINO
(*Creditore Procedente)*
Rappresentato e difeso dall'Avvocato XXX XX XXXXXXXXOX

CONTRO

XXXXXXX XXXXX - XXXXXX XXXXXX (Debitore Esecutato)

INTERVENUTO

XXXX XXXX XXXX *con sede in XXX (XX) XXX XX XX XX*
c.f. XXXXXXX
Rappresentata e difesa dall'Avvocato XXXXXX XXXXX

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

TABELLA RIEPILOGATIVA	
UBICAZIONE IMMOBILI	TORINO 10154 (TO) Via Santhià 52 Circoscrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo – Villaretto)
TIPOLOGIA U.I.	Alloggio con cantina
CONSISTENZA U.I.	3,5 vani
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati Foglio XXX particella XXX subalterno XXX 3
PRECISAZIONI SULLA PROPRIETA'	XXX XXX nata a) il XXX cf. XXX XXX XXX per la quota di piena proprietà di 1/2; XXX XXX nato a) il XXX cf. XXX XXX XXX per la quota di piena proprietà di 1/2
FORMALITA' ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI	*ISCRIZIONI* **45960 / 8648** del 15/12/2010 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore XXX Spa XXX sede in Roma (RM) (c.f. XXX). **17640 / 2383** del 27/04/2023 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore XXX XXX XXX XXX XXX (c.f. 96790550014). *TRASCRIZIONI* **6395 / 5045** del 16/02/2024 Agenzia del Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore: XXX VIA XXX XXX sede XXX (c.f. XXX).
DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI	Regolamenti di condominio a rogito notaio XXX del 21/12/1955 registrato a Torino il 02/01/1956 al numero 13.572
STATO DI OCCUPAZIONE	**LIBERO** - eseguito accesso forzoso con Istituto vendite Giudiziarie (custode)
IRREGOLARITA' EDILIZIE	**Si** vedasi pagina 18 - 19
IRREGOLARITA' CATASTALI	**Si** vedasi pagina 6
VALORE DI MERCATO	€ 58.040,00 (Euro cinquantottomilaquaranta/00)
RIEPILOGO COSTI	€ 13.683,19 (Euro tredicimilaseicentottantatre/19)

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

SOMMARIO

FRONTALINO pag. 1

SCHEDA RIEPILOGATIVA pag. 2

SOMMARIO pag. 3

QUESITO pag. 4

INTRODUZIONE pag. 5

1) TRATTAZIONE QUESITO 1

1.1 Identificazione beni pignorati pag. 6

1.2 Dati catastali pag. 6

2) TRATTAZIONE QUESITO 2

2.1 Titolarità alla data del pignoramento pag. 8

2.2 Ricostruzione passaggi di proprietà pag. 8

2.3 Titolo anteriore al ventennio pag. 9

3) TRATTAZIONE QUESITO 3

3.1 Descrizione stabile pag. 9

3.2 Descrizione u.i. pignorate pag. 10

4) TRATTAZIONE QUESITO 4

4.1 Stato di occupazione pag. 15

5) TRATTAZIONE QUESITO 5

5.1 Formalità pregiudizievoli pag. 16

5.2 Diritti reali, vincoli e oneri pag. 17

5.3 Censo, livello e uso civico pag. 18

6) TRATTAZIONE QUESITO 6

6.1 Spese condominiali pag. 18

6.2 Procedimenti giudiziari pag. 18

7) TRATTAZIONE QUESITO 7

Pratiche edilizie pag. 19

8) TRATTAZIONE QUESITO 8

8.1 Verifica regolarità edilizia/urbanistica pag. 19

8.2 Attestato Prestazione Energetica pag. 20

8.3 Conformità impiantistica pag. 20

9) TRATTAZIONE QUESITO 9

9.1 Determinazione Valore di Mercato pag. 21

10) TRATTAZIONE QUESITO 10

Verifica sussistenza presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020 pag. 24

ELENCO ALLEGATI pag. 25

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

QUESITI

"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. 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;

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 co 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.).

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

Il sottoscritto geometra Donato BOETTO, con studio in PINEROLO (TO) Via Chiappero 32 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Torino con il n° 6.097 ed all'Albo Unico Nazione dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 35593, veniva nominato quale esperto per la redazione della perizia di stima nella procedura di cui in epigrafe con Ordinanza emessa dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. ssa XXX XXX in data 29/05/2025.

Il G.E. fissava l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti il giorno 16 ottobre 2025 alle ore 12,40.

In data 30 maggio 2024 lo scrivente prestava giuramento telematico per il proseguimento dell'incarico.

Successivamente eseguiva le opportune ispezioni preliminari presso i Pubblici Uffici ed acquisiva la documentazione necessaria per rispondere al quesito posto.

Nel contempo prendeva contatti con il custode nominato ed inviava comunicazione di sopralluogo al debitore esecutato presso l'indirizzo di residenza reperito all'Anagrafe di TORINO.

Nella data concordata con il custode (XXX XXX XXX XXX XXX), in data 12 giugno u.s., lo scrivente si recava presso la u.i. pignorata per eseguire i sopralluoghi di rito insieme con il dipendente di studio Arch. XXX e il custode nominato (XXX XXX XXX XXX) nella persona del signor XXX XXX XXX XXX .

Non si riscontrava presenza alcuna presso l'abitazione e venivano lasciati appositi avvisi affinché il custode fosse ricontattato.

Non avendo riscontri il custode richiedeva al GE in data 02/07/2025 accesso forzoso.

Lo stesso veniva autorizzato in data 06/02/2026.

Il giorno 12 febbraio u.s. alle ore 14,30 con il custode nominato (XXX XXX XXX XXX) nella persona del signor XXX XXX XXX XXX assistito dal suo fabbro di fiducia si procedeva con all'accesso all'immobile con la sostituzione delle serrature sia per l'alloggio sia per la cantina.

Pertanto, venivano eseguiti i rilievi di rito.

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

1. TRATTAZIONE QUESITO 1)

Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

1.1 IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

Ubicazione: TORINO 10154 (TO) Via Santhià 52 Circoscrizione 6 (Barriera di Milano - Regio Parco - Barca - Bertolla - Falchera - Rebaudengo – Villaretto)
Tipologia: Alloggio al Piano primo (2^ f.t.)
Consistenza: **Alloggio** composto di soggiorno, cucina, bagno, camera, due balconi.
Coerenze: Via Santhià, altra proprietà, distacco su cortile, altra. u.i.u. del piano, pianerottolo e vano scala.
Pertinenze: **cantina** al piano interrato (S1)
Ubicazione. TORINO 10154 (TO) Via Santhià 52
Consistenza: unico vano
Coerenze: corridoio, altra cantina del piano, terrapieno, terrapieno su cortile.

1.2 DATI CATASTALI

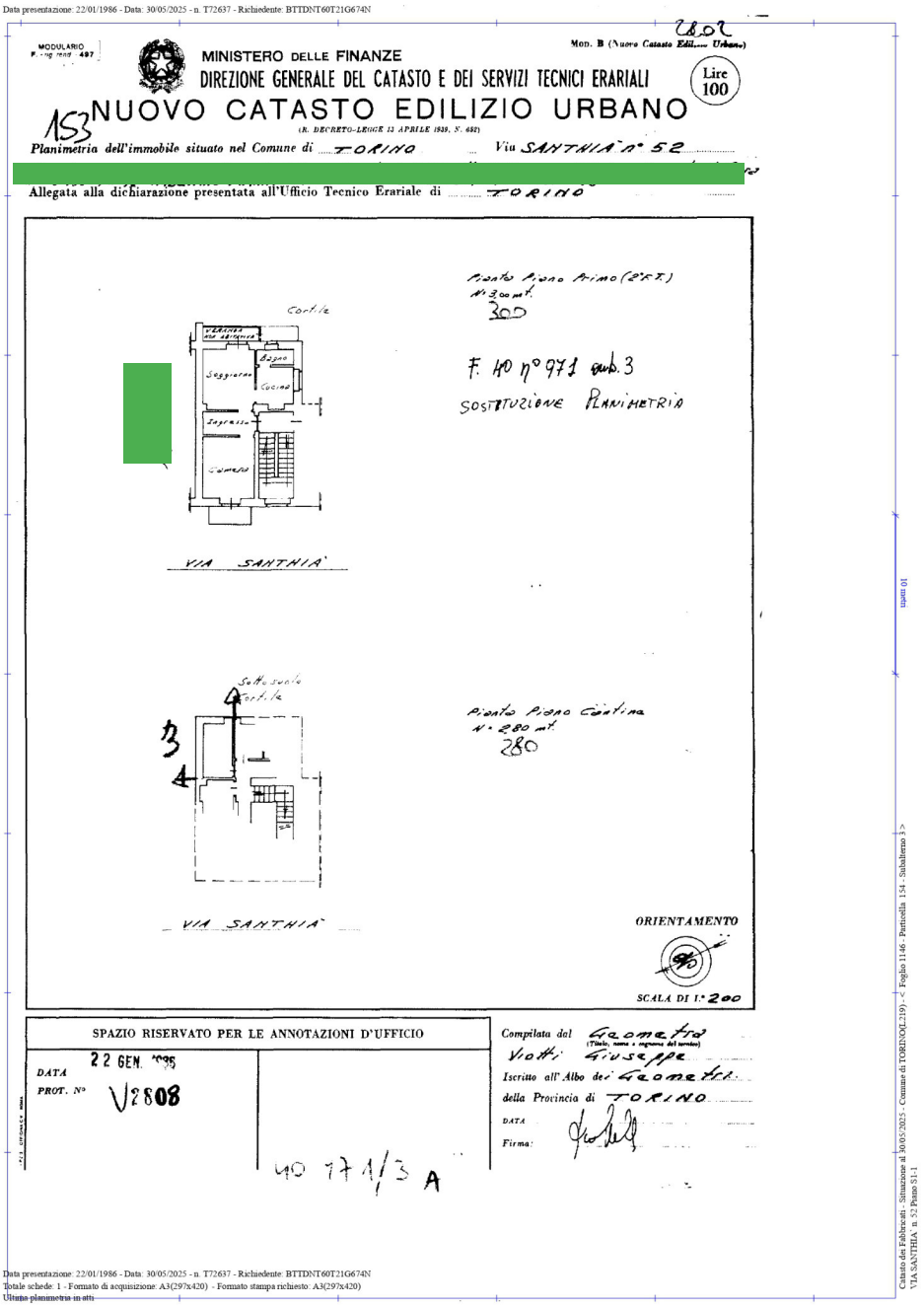
Al Catasto Terreni al Fg. XXX Particella XXX si trova l'intera pianta dell'edificio ove è ubicata la U.I. pignorata *(estratto di mappa),* che risulta iscritta presso il Catasto Fabbricati del Comune di TORINO come segue:

Foglio	*Mappale*	*Sub.*	*Zona Cens.*	*Cat.*	*Classe*	*Consistenza (vani)*	*Superficie catastale (mq.)*	*Rendita €*
XXX	XXX	XXX	**2**	**A/3**	**1**	**3,5**	**54**	**397,67**
Via Santhià n. 52 Piano S1 – 1								

(Allegato n° 2 – visura storica per immobile),

Si precisa che l'intestazione catastale **corrisponde** a quella indicata nel titolo di provenienza.
La planimetria catastale *(Allegato n° 3)* **non corrisponde** allo stato dei luoghi.
Cronistoria catastale:
Impianto al 30/06/1987 Foglio XXX numero XXX sub. XXX
Variazione modifica identificativo del 12/07/2006 pratica TO0302307 in atti dal 12/07/2006 variazione per modifica identificativo e allineamento mappe, n. 150733.3/2006
Foglio XXX numero XXX sub. XXX .

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897



Data presentazione: 22/01/1986 - Data: 30/05/2025 - n. T72637 - Richiedente: BTTDNT60T21G674N

MODULARIO F.-ng rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edil.... Urbano) 2802

Lire 100

153 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TORINO Via SANTHIA' n° 52

[redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TORINO

Pianta Piano Primo (2° F.T.)
N° 3,00 mt.
300

F. 40 n° 971 sub. 3
SOSTITUZIONE PLANIMETRIA

Cortile
Veranda ad Abitazione
Bagno
Soggiorno
Cucina
Ingresso
Camera

VIA SANTHIA'

Sottosuolo Cortile
3
4

Pianta Piano Cantina
N° 2,80 mt.
280

VIA SANTHIA'

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 22 GEN. 1986
PROT. N° V2808

40 971/3 A

Compilata dal Geometra (Titolo, nome e cognome del tecnico) Viotti Giuseppe
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di TORINO
DATA
Firma:

Data presentazione: 22/01/1986 - Data: 30/05/2025 - n. T72637 - Richiedente: BTTDNT60T21G674N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/05/2025 - Comune di TORINO(L219) - < Foglio 1146 - Particella 154 - Subalterno 3 >
VIA SANTHIA' n. 52 Piano S1-1

10 tratti

2. TRATTAZIONE 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;

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come da relazione notarile redatta dal notaio XXX XXX di Torino in data 28/02/2024 si è accertato quanto segue:

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

2.1 TITOLARITA´ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento (16/02/2024) i proprietari del bene sono i signori:

- XXX XXX nata a [redacted] il XXX XXX cf. XXX XXX XXX XXX per la quota di **piena proprietà di 1/2**; XXX XXX nato a [redacted] il XXX cf. XXX XXX XXX XXX per la quota di **piena proprietà di 1/2 coniugi**, in regime patrimoniale di comunione legale dei beni in dipendenza di atto di acquisto a rogito Notaio XXX XXX XXX di Torino del 01/12/2010 Rep. 188692/22059 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 15/12/2010 ai nn. 45959/31305 registrato a Torino al 14/12/2010 al numero 12237.

2.2 RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Dai documenti suddetti, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

a) dal 18/06/2009 al 01/12/2010 la u.i. pignorata era di proprietà dei signori XXX XXX nato a [redacted] il XXX (c.f. XXX XXX XXX) per la quota di **piena proprietà di 1/2**; XXX XXX nata a [redacted] il XXX (c.f. XXX XXX XXX XXX) per la quota di **piena proprietà di 1/2** in forza di ricongiungimento di usufrutto in morte di XXX XXX vedova XXX nata a [redacted] il XXX presentata all'agenzia delle entrate servizi catastali con voltura numero TO0365195 in atti dal 17/06/2010;

b) dal 19/11/1969 al 18/06/2009 la u.i. pignorata era di proprietà dei signori XXX XXX nato a [redacted] il XXX XXX (c.f. XXX XXX) per la quota di **piena proprietà di 2/12**, di **nuda proprietà di** 4/12; XXX XXX nata a [redacted] (PD) il XXX (c.f. XXX XXX XXX XXX) per la **quota di piena proprietà di 2/12**, di **nuda proprietà di 4/12**; XXX XXX vedova XXX nata a [redacted] il XXX XXX (cf. XXX XXX XXX XXX) per la **quota di 8/12 di usufrutto**, in forza di donazione di nuda proprietà a rogito notaio XXX XXX in data 19/11/1968 rep. 114740/2834 trascritta a Conservatoria RR.II. di Torino in data 15/12/1969 rep. 59666/43674;

c) dal 25/05/1968 al 19/11/1969 la u.i. pignorata era di proprietà dei signori XXX XXX nato a [redacted] il XXX (c.f. XXX XXX XXX XXX) per la **quota di piena proprietà di 2/12** e di **1/12 di nuda proprietà**; XXX XXX nata a [redacted] il XXX (c.f. XXX XXX XXX XXX) per la quota di **piena proprietà di 2/12** e di **1/12 di nuda proprietà**; XXX XXX vedova XXX nata a [redacted] il XXX (cf. XXX XXX XXX) per la quota di **piena proprietà di 6/12** e di **usufrutto di 2/12** in forza di successione legittima in morte del padre e coniuge XXX XXX - dichiarazione di successione trascritta in data 18/09/1968 ai numeri 45840/33566.

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

d) Accettazione eredità in morte di XXX XXX nato a [redacted] l XXX XXX cf XXX XXX XXX XXX deceduto i [redacted] (rogito Notaio XXX XXX di Torino del 01/12/2010 Rep. 188692/22059) trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data **20/05/2025** ai nn. **21864/16571**.

2.3 TITOLO ANTERIORE AL VENTENNIO

d) provenienze anteriori al periodo informatizzato ed alla situazione del periodo di pre-automazione ispezionabili e quindi non visibili in ispezioni telematiche dal 12/06/1965 al 25/05/1968 la u.i. pignorata era di proprietà dei signori XXX XXX nato a [redacted] il XXX (cf. XXX XXX XXX XXX) e XXX XXX nata a [redacted] XXX (cf. [redacted] **coniugi in regime di comunione legale dei beni** in forza di atto di acquisto a rogito Notaio XXX XXX di Torino rep. 166648/8921 registrato a Torino il 21/06/1965 al numero 13295 vol. 1041.

3. TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

3 DESCRIZIONE IMMOBILI

3.1 Descrizione stabile condominiale / contesto / zona / manutenzione

Il complesso immobiliare presso cui si insedia l'unità abitativa in oggetto è ubicato in un ambito urbano identificabile nella circoscrizione VI che si sviluppa nella zona nord della città, zona periferica, esteso e tra i più popolosi fra le dieci in cui è suddivisa la città.

È caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale risalente agli anni 1930-1960 disposto in aggregati continui chiusi; è una zona sufficientemente servita con un tessuto prevalentemente residenziale;

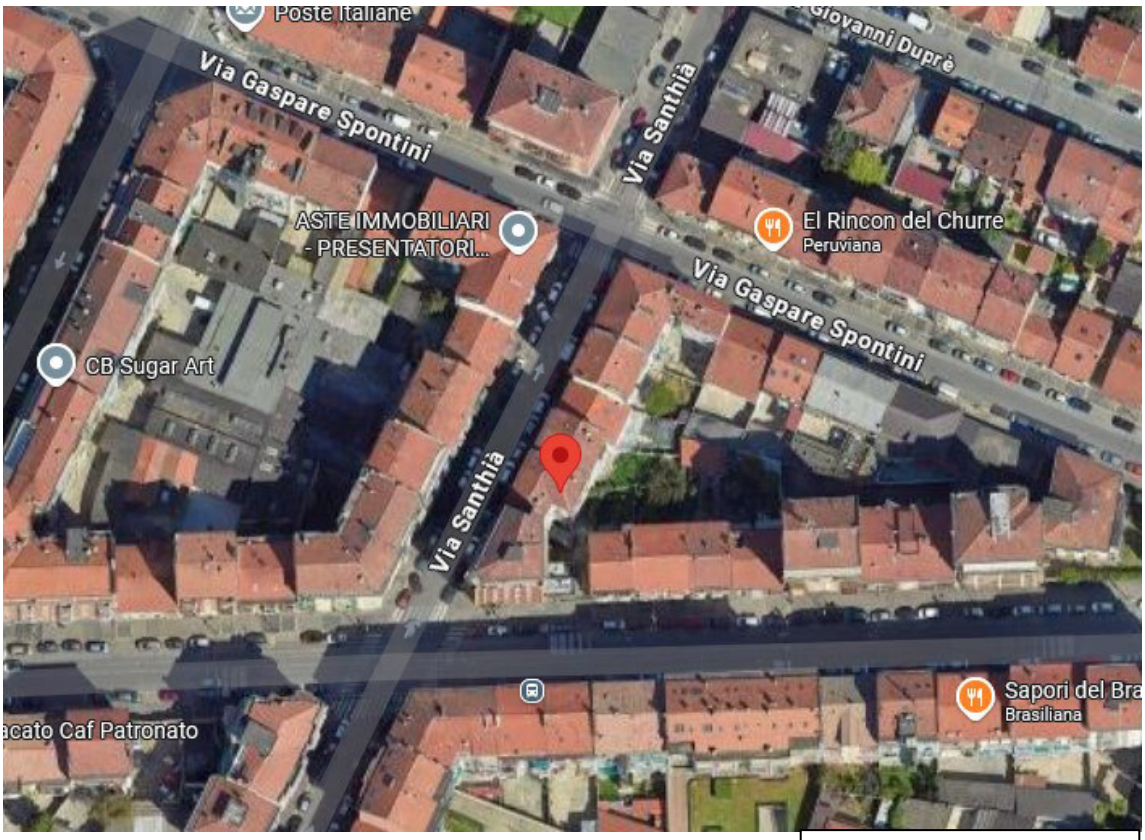
Ha subito, nel corso degli ultimi cento anni, molte trasformazioni (dalla prima immigrazione del novecento all' industrializzazione e successiva deindustrializzazione).

L'area della Circoscrizione è compresa tra a est: Corso Vigevano, Corso Novara, Corso Regio Parco, Corso Mamiani, Via Sempione, Ferrovia fino a Stazione Dora.

Attualmente, questo quartiere si sta progressivamente degradando sia sul piano urbanistico sia sul piano sociale.

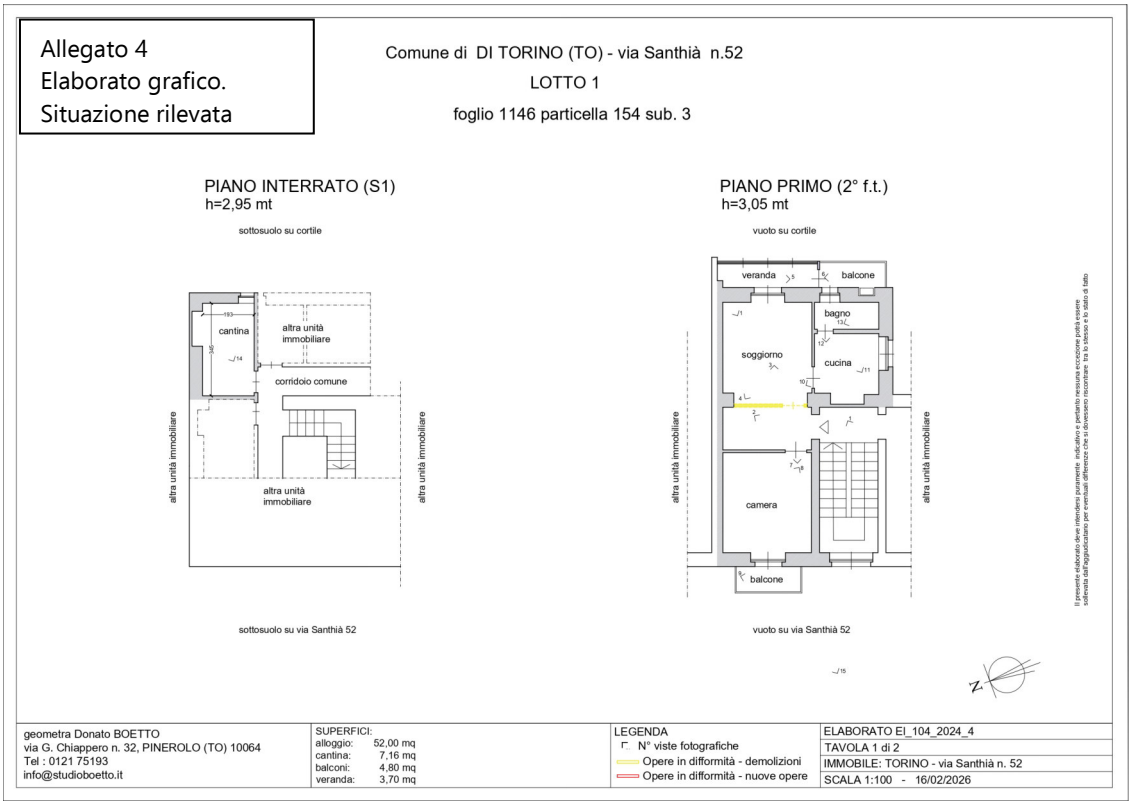
Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

Il fabbricato è localizzato nella zona più decorosa della circoscrizione, è composto da un corpo di fabbrica in aderenza con altri a due lati con fronte principale sulla via Santhià.
Si eleva di 4 piani fuori terra oltre ad un piano terreno rialzato (totale 5), il tutto sovrastante un piano interrato nel quale sono stati ricavati locali ad uso cantina.
Struttura portante in mattoni, orizzontamenti in latero cemento, tetto di legno con copertura in elementi laterizi, faldaleria di rame, balconi in cemento con modiglioni.
La facciata principale lato via Santhià è in mattoni paramano sui piani superiori e intonacata e tinteggiata al piano terreno rialzato.
L'alloggio in esame è localizzato al piano primo (2^f.t.) nel fabbricato elevato a 5 piani fuori terra oltre a un piano cantinato, con accesso dal pianerottolo della scala condominiale, composto di ingresso/, soggiorno, cucina, una camera, bagno, balcone parte verandato lato cortile e altro balcone sulla via Santhià.
Risulta meglio descritto con i numeri **20 – 21 - 22** nella pianta del relativo piano allegata al regolamento di condominio rogito notaio XXX del 21/12/1955 registrato a Torino il 02/01/1956 al numero 13.572 oltre a una cantina al piano interrato (1^ s.t.) distinta con il numero **3** nella pianta del relativo piano compresa nella sopracitata planimetria.



3.2 Descrizione singola u.i. pignorata / dotazioni / impianti / manu Estratto Google Maps

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897



Si accede alla unità immobiliare (alloggio) direttamente dal pianerottolo del vano scala (fotogramma 1), questo in pietra con ringhiera di ferro e mancorrente di legno con le pareti intonacante e tinteggiate.

Tramite una porta di legno non blindata si accede direttamente nel soggiorno ove è presente una porta finestra che conduce direttamente sul balcone;

Sulla destra rispetto all'entrata si trova la cucina con finestra esterna sul lato cortile e il bagno da cui si accede direttamente con porta; in questo è presente una finestra con affaccio sul balcone in proprietà (fotogramma 13)

Il balcone posto sul lato sud (fotogrammi 6 e 7) è in parte verandato con struttura metallica e vetro retinato, chiusa con porta di ferro che conduce alla residua porzione di balcone.

A sinistra rispetto all'entrata si trova la camera con finestra in affaccio sul balcone verso la via Santhià, questo in cemento con ringhiera di ferro.

Lo stabile non è dotato di ascensore.

Soggiorno – (fotogrammi 3 e 4) il pavimento è rivestito con piastrelle gres porcellanato cm. 30*30, pareti e soffitto sono intonacate a civile e decorati con idropittura colorata, porta sul balcone di legno e doppio vetro.; è presente un radiatore metallico.

Balcone / veranda lato cortile (sud): – (fotogrammi 6 e 7) la veranda che occupa parte del balcone è in elementi metallici e vetro retinato; è presente una porta metallica che conduce sulla residua porzione di balcone, con pavimento in piastrelle gres/klinker; incassata nella muratura si trova la caldaia.

Cucina - (fotogrammi 11 e 12) si accede alla stessa dal soggiorno mediante porta di legno e vetro, è di ridotte dimensioni, presenta pavimento della stessa tipologia del soggiorno, pareti e soffitto intonacati a civile e decorati con idropittura colorata, rivestimento su parte

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

delle pareti con piastrelle di ceramica cm. 15*15 sino a circa mt. 1,50, finestra lato cortile di legno con doppio vetro e tapparella di plastica; è presente un radiatore metallico.

Bagno - (fotogrammi 13-14) pavimento della stessa tipologia dei precedenti rivestito con piastrelle di ceramica sino a circa mt. 2,00; sono presenti i sanitari in ceramica (lavabo, bidet, water e piatto doccia con box in alluminio e vetro), la finestra sul balcone è di legno con doppio vetro e inferriata; è presente un radiatore metallico.

Camera – (fotogrammi 8 - 9) pavimento con piastrelle gres porcellanato di diversa colorazione rispetto alle precedenti, pareti e soffitto sono intonacate a civile e decorati con idropittura colorata, porta sul balcone di legno e doppio vetro con avvolgibile di plastica; è presente un radiatore metallico.

Balcone via Santhià – (fotogramma 10) pavimentazione in piastrelle gres/klinker cm. 15 *15 e ringhiera di ferro.

Cantina – (fotogramma 15 posta al piano interrato con acceso da scala dipartentesi dall'androne di accesso, in affaccio al corridoio comune; la cantina è delimitata da murature parte in mattoni a vista e parte intonacata, il pavimento si presenta in battuto di cemento ed è illuminata, è presente un'areazione (apertura) sul lato cortile.

È inoltre, questa, è identificabile con il numero **3** nella planimetria allegata al regolamento di condominio.

Gli impianti elettrico e idrosanitario dell'alloggio sono sottotraccia ma non è stato possibile comprovarne il loro funzionamento poiché dismesse le utenze.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia presente incassata nella muratura sul balcone lato cortile (sud). ed è distribuito mediante un sistema tradizionale costituito da caloriferi in metallo smaltato.

L'immobile in oggetto è inserito in uno stabile decoroso, visivamente in normale stato di conservazione con finiture di media fattura e nel complesso esso si presenta in normali condizioni di conservazione.



Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897



Il vano scala



L'entrata



Il soggiorno

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897



La camera su via Santhià



Il bagno



La cucina

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897



La veranda



La cantina

4. TRATTAZIONE QUESITO 4)

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

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta **libera** (eseguito accesso forzoso con custode).

Da interrogazione fatta all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione in essere in capo al debitore esecutato. *(Allegato n° 7)*

5. TRATTAZIONE QUESITO 5)

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca la quantificazione degli oneri di cancellazione;

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati agli atti, come la relazione notarile a rogito notaio XXX XXX del 28/02/2024 e da ulteriori verifiche eseguite aggiornate al risultano sussistere le seguenti formalità:

5.1 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile oggetto del presente lotto alla data del 16 Febbraio 2026 esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

ISCRIZIONI

a) **Ipoteca volontaria** in forza di atto a rogito notaio XXX XXX di Torino del 01/12/2010 Rep. 188693/ 22060
Contro: XXX XXX nata a [redacted] il XXX XXX (c.f. XXX XXX) per la quota di piena proprietà di 1/2; XXX XXX XXX nato a [redacted] il XXX (c.f. XXX XXX XXX XXX) per la quota di piena proprietà di 1/2.
A favore: XXX XXX con sede in Roma cf. XXX
Capitale € 86 .000,00
Totale € 129.000,00
Durata 24 anni
Gravante sui seguenti immobili: Comune di Torino catasto Fabbricati foglio XXX particella XXX subalterno XXX . *(Allegato n° 12).*

b) **Ipoteca giudiziale** in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 06/05/2022 l Rep. 3313/2022
Iscritta il 27/04/2023 ai nn. 17640/2383
A favore: XXX XXX XXX XXX XXX (c.f. XXX)
Contro: XXX XXX nata a [redacted] il XXX (c.f. XXX XXX XXX) per la quota di piena proprietà di 1/2; XXX XXX nato a [redacted] il XXX (c.f. XXX XXX) per la quota di piena proprietà di 1/2.
Capitale € 5.170,00
Totale € 10.000,00
Gravante sui seguenti immobili: Comune di Torino catasto Fabbricati foglio XXX particella XXX subalterno XXX . *(Allegato n° 12).*

TRASCRIZIONI

c) **Pignoramento** emesso da Ufficiale Giudiziario di Torino in data 29/01/2024 Rep. 1503
Trascritto il 16/02/2024 ai nn. 6395/5045
A favore: XXX XXX XXX XXX sede Torino (c.f. X XXX XX).
Contro: XXX XXX nata a [redacted] il XXX (c.f. XXX XXX XXX) per la quota di piena proprietà di 1/2; XXX XXX nato a [redacted] il XXX (c.f. XXX XXX) per la quota di piena proprietà di 1/2.

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

Gravante sui seguenti immobili: Comune di Torino via Santhià numero 52 catasto fabbricati foglio XXX particella XXX subalterno XXX categoria A/3 vani 3 *(Allegato n° 12).*

La cancellazione delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc.) saranno effettuate a cura della procedura, ma con **oneri a carico dell'aggiudicatario**.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni, dovrà essere utilizzato il codice 819-restrizione di beni.

Si fornisce pertanto, a titolo informativo, il costo degli oneri per la cancellazione delle formalità, che dovranno essere verificati dal delegato alla vendita e dallo stesso aggiudicatario.

La cancellazione delle ipoteche volontarie è esente dall'imposta ipotecaria e dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 15 d.P.R. n. 29.9.1973, n.601, se l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine erogato da un istituto di credito, per cui si sconta solo la tassa ipotecaria di €. 35,00.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e del pignoramento a carico dell'aggiudicatario sono:

1. Ipoteca volontaria (mutuo) euro 35,00 per ciascuna ipoteca
2. Ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria con un minimo di euro 200,00, per ciascuna ipoteca
3. Trascrizioni (pignoramento) euro 200 per ciascuna cancellazione

Relativamente alle voci 2 e 3 si pagano inoltre:

4. Imposta di bollo: euro 59,00 per ciascuna cancellazione
5. Tassa ipotecaria: euro 35,00 per ciascuna cancellazione

Oltre ai costi del delegato alla cancellazione quantificabili, in via indicativa e non vincolante per lo scrivente, in € 700,0.

5.2 DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI

- REGOLAMENTO di CONDOMINIO rogito notaio XXX del 21/12/1955 registrato a Torino il 02/01/1956 al numero 13.572 (*Allegato n° 9).*

L'U.I.U. in oggetto è identificata con i numeri **20** - **21** - **22** nella planimetria del piano allegata al regolamento di condominio predetto per quanto concerne l'alloggio e con il numero **3** la cantina.

Alla u.i. in oggetto spettano **112/1000** (centododici millesimi) quale quota di comproprietà sulle parti comuni e di partecipazione alle spese generali Tabella A.

Nel Regolamento condominiale sono indicati i diritti e gli obblighi dei proprietari sulle parti comuni e private (art. 1), particolarità (art. 2), cantine (art. 3), divieti (art. 5), spese (art. 6), spese acqua (art. 7), obblighi dei condomini (art. 8 - 9).

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Giunta Regionale n. 3 - 45091 del 21/04/1995 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 24/05/1995, l'immobile ricade in zona urbana consolidata residenziale mista 1.35 Residenza R3. Norme

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

tecniche di attuazione ed indici: per classificazione, destinazioni d'uso e tipologie d'intervento consentite si rimanda alla lettura integrale delle NUEA - Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione - art. 12-8. Indice edificabilità fondiario (I.F.): 1,0 mq. /mq. Edifici caratterizzanti il tessuto storico: art 26 Interventi ammessi: completamento f1 – completamento f2 – manutenzione ordinaria – manutenzione straordinaria – nuovo impianto - restauro e risanamento conservativo – ristrutturazione edilizia d1. - d2 – d3 – d4 – ristrutturazione urbanistica – Sostituzione edilizia Art. 4 Nta PAI: Parte piana classe di stabilità I (P). L'ambito risulta essere compreso in zona BETA (*Allegato n°10).*

5.3 CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

Dagli accertamenti effettuati presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte, nonché presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).

6. TRATTAZIONE QUESITO 6)

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

6.1 SPESE CONDOMINIALI

Dalla documentazione inviata dall'amministratore pro tempore (*Allegato n° 8)* si evince quanto segue:

- ✓ le spese medie di gestione ordinaria annue a consuntivo ammontano a circa € 831,29 s.e.o.;
- ✓ le spese medie di gestione ordinaria annue a preventivo (01/01/2025 - 31/12/2025) a circa € 862,90 s.e.o.;
- ✓ Non sono state deliberate spese straordinarie.

Si precisa altresì che vi sono saldi a debito per le gestioni precedenti ammontanti, sia per le spese condominiali, sia per spese straordinarie assommanti a circa **€ 13.286,00** (alla data del 18/06/2025) (vedasi mail amministratore in data 18/06/2025 *(Allegato n° 8)*.

Per eventuali ed ulteriori informazioni l'amministratore dello stabile è lo studio XXX XXX XXX XXX numero XXX XXX tel. XXX Email XXX XXX XXX XXX a cui è possibile rivolgersi.

6.2 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dallo scrivente ed aggiornate al 16 febbraio 2026 non risulterebbero ulteriori procedimenti giudiziari trascritti in capo all'esecutato (*Allegato n°13).*

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

7. TRATTAZIONE QUESITO 7)

indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio - Ufficio Tecnico del Comune di TORINO e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di TORINO è stato possibile reperire i seguenti documenti:

- Protocollo 1930 1 1391 presentazione 01-01-1930 Via Santhià 54 XXX XXX costruzione casa *(Allegato n° 11)*

L'edificio in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato in data antecedente presumibilmente negli anni 1930 / 1935 del secolo scorso, antecedente alla prima Legge urbanistica numero 1150 del 17 Agosto1942.
Non è stato possibile riscontrare il titolo edilizio originario di costruzione dello stabile.
Quanto alla licenza di agibilità non è stata riscontrata.

8. TRATTAZIONE QUESITO 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;

8.1 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Da un rilievo di massima eseguito, la u.i. pignorata risulta non conforme al titolo edilizio precitato reperito per i seguenti motivi:

- è stata realizzata la veranda sul lato cortile in assenza di titolo edilizio; la stessa non è regolarizzabile e pertanto dovrà essere rimossa; è stato rimosso un paramento interno in muratura (tramezzo (costituente l'ingresso; il bagno non può dare accesso diretto alla cucina; dovrà essere realizzato in disimpegno e/o in subordine spostare l'attuale cucina nel locale attualmente soggiorno creando così il disimpegno nell'attuale cucina;
- le opere di cui sopra possono essere regolarizzate , oltre a quanto specificato come intervento, mediante una Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6 bis del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001) con pagamento di sanzione di € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria di circa € 187,80 , fermo restando che l'aggiudicatario a

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

sua cura e spesa previo incarico a tecnico di fiducia dovrà procedere alla definizione della stessa con il competente ufficio tecnico seguendo le prescrizioni dallo stesso dettate e in difetto, al ripristino di quanto non assentibile , considerando altresì le tolleranze costruttive come disposto dall'art. 34 Dpr 380/2001 (Testo unico edilizia TUE). .

Alla definizione della pratica edilizia soprascritta, sia per quanto assentibile, sia per quanto eventualmente difforme e non regolarizzabile, pertanto da rimuovere con il ripristino dello stato dei luoghi alla situazione originaria concessa, occorrerà procedere alla variazione catastale in quanto già allo stato attuale la situazione raffigurata planimetricamente in banca dati è difforme da quanto realizzato.

Costi: onorario professionale stimato prudenzialmente e non vincolante per lo scrivente, pratiche edilizie e catastali in circa € 3.000,00 ,00 comprensivo di cassa previdenza ed Iva oltre ai diritti e le sanzioni da quantificarsi da parte del Comune di TORINO ai cui occorrerà aggiungere il costo della rimozione della veranda e della realizzazione del disimpegno con spostamento degli attacchi e scarichi della cucina stimabili prudenzialmente e non vincolanti per lo scrivente in € 3.000,00.

Si fa presente che, preliminarmente alla presentazione di pratiche edilizie, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di TORINO l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.

8.2 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'esame dei documenti reperiti e da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte si è riscontrata la presenza del certificato portante il numero 2010 100594 0084 riportante una classe energetica D indice prestazione energetica globale 192,1 kWh/mc.; lo stesso è scaduto il 18/11/2020, pertanto l'immobile **ne è sprovvisto**.

Sarà a cura e spesa dell'aggiudicatario provvederne in merito alla redazione di una nuova attestazione di prestazione energetica.

Costo presumibile e non vincolante per lo scrivente comprensivo di cassa previdenza ed Iva € 300,00.

8.3 CONFORMITA' TECNICA IMPIANTISTICA

Con la premessa che in questa sede nulla è dato sapere sull'esistenza o meno della certificazione che attesti la conformità degli impianti alla normativa vigente, dalla ricognizione visiva si può dire, ovviamente con le dovute riserve, che, complessivamente, gli impianti non presentano difformità. Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti DM 37/08. In ogni caso, rimarranno a carico dell'aggiudicatario oneri e spese per eventuali ripristini totali o parziali dei luoghi all'originaria consistenza, qualora le autorità comunali ne dovessero fare richiesta. (normativa di riferimento: Decreto

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). (normativa di riferimento: DM 37/08) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) secondo il DM. 37/08 redatta da un tecnico abilitato come un'impiantista o dal responsabile di un'impresa abilitata che esercita almeno da 5 anni. La dichiarazione deve essere supportata da accertamenti e sopraluoghi atti a verificare la effettiva rispondenza dell'impianto alla normativa. (normativa di riferimento: Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22 01/2008 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della L. n. 248 del 2005 (attività installazione impianti all'interno degli edifici). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile previa redazione di dichiarazione di rispondenza (DI.RI.) impianto elettrico riscaldamento/gas/idraulico secondo il DM. 37/08.
Costo presumibile e non vincolante per lo scrivente comprensivo di cassa previdenza ed Iva €. 900,00.

9. TRATTAZIONE QUESITO 9)

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

9.1 VALORE DI MERCATO

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza della unità immobiliare pignorata, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione e le dotazioni d'impianti (per quanto ne è stato possibile prenderne visione) si ritiene opportuno predisporre la vendita per LOTTO UNICO avente la seguente superficie commerciale:

Destinazione vano	Superficie lorda (mq)	Coefficiente Correttivo	Superficie commerciale (mq)
Abitazione	52 00,	1	52,00
Balconi	4,80	0,50	2,40
Balcone verandato	3,70	0,50	1,85
Cantina	7,16	0,25	1,79
		Totale	58,04

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

La perizia è svolta con riserva:

sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili da semplici sopralluoghi nei tempi a disposizione;

sulla conformità normativa degli impianti;

sulla interpretazione di tutte le normative edilizio urbanistiche comunali qualora sia assente un progetto da esaminare.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato (ubicazione, età dell'immobile, caratteristiche tipologiche e costruttive, tipologia, stato di manutenzione generale, superficie e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici, dotazione di servizi annessi), del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali e/o ulteriori, dell'entità degli abusi edilizi, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di beni similari riscontrabili in zona.

Pertanto sulla base delle sopraccitate valutazioni e dei valori/mq reperiti (quotazioni: OMI - Agenzia delle Entrate, che indica valori, Zona Periferica/ Barriera di Milano, per abitazioni economiche in stato normale, medio di €/mq 715,00, Borsino FIMAA che indica valori, per appartamenti in stabili di fascia media, di €/mq 801,00, Osservatorio valori immobiliari città di Torino che indica valore medio di €/mq. 1.010,00, dalla media dei valori dei comprabili reperiti per valori dichiarati per atti di compravendita (fonte agenzia delle entrate) zona residenziale OMI D 12, periodo da gennaio 2025 a luglio 2025 pari a € 866,47, dalla media dei valori di vendita di immobili simili sia per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia per la zona presso agenzie immobiliari locali pari a €/mq. 1.098.00 nonché informazioni assunte anche di tipo confidenziale da operatori immobiliari in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche il più possibile similari a quello oggetto di stima e dei valori/mq di carattere orientativo reperiti, viene individuato in €/mq 1.000,00 il parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale e si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile in esame, comprendendo le relative eventuali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili; il tutto da considerare a corpo e non a misura, come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù, apparenti e non, attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, adiacenze, accessori e pertinenze, senza garanzie per eventuali vizi, anche occulti, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto delle norme urbanistiche, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono e devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati *(Allegato n° 14)*.

Inoltre il valore finale deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze , a corpo e non a misura, come visti

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive inerenti, fissi ed infissi, annessi e connessi , salvo migliori più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spesa lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa senza poter vantare, a seguito di un eventuale trasferimento, qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della procedura e dei suoi professionisti

Mq. commerciali abitazione: 52* 100% =	mq. 52,00
Mq. commerciali balconi: 8,50 * 50% =	mq. 4,25
Mq. commerciali cantina:7,16 * 25% =	mq. 1,79
Mq. commerciali totali:	mq. 58,04

*Pertanto il più probabile valore di mercato alla data odierna dell'immobile oggetto di stima, ammonterebbe a € 1.000,00 * mq. 58,04 =* ***€ 58.040,00*** *(euro cinquantottomilaquaranta/00).*

Si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità e le spese condominiali insolute per le ultime due gestioni, le spese per la regolarizzazione edilizia / urbanistica e catastale:

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	5 %	€ 2.902,00
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica / catastale / impiantistica / APE / Opere: pari agli oneri individuati al punto 8.1 della presente relazione		€ 8.387,80
3. Stato di possesso riscontrato così come evidenziato al punto 4 della presente relazione: Libero		
4. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento:		
5. Spese Cancellazione Formalità (oltre al costo del delegato non quantificabile)		€ 700,00
6. Spese Condominiali insolute (riferite alla annualità corrente - precedente) -		€ 1.694,19

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

Totale	**€ 13.683,19**

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile descritto nei precedenti punti, si ritiene congrua l'attribuzione di un più probabile valore di mercato complessivo arrotondato – nell'ambito della presente procedura esecutiva – pari a:
€ 58.040,00 - € 13.683,19 = € 44.356,81 arrotondabili per eccesso a **€ 45.000,00** (Euro quarantacinquemila/00).

10. TRATTAZIONE QUESITO 10)

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

Per la u.i. pignorata non sussistono i presupposti dell'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Pinerolo, lì 28 aprile 2026

L'esperto stimatore
geometra Donato BOETTO

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897

Elenco allegati:

EI 104_2024 _ 1 Perizia privacy

EI 104_2024 _ 2 Visure catastali

EI 104_2024 _ 3 Planimetria catastale

EI 104_2024 _ 4 Elaborato grafico

EI 104_2024 _ 5 Documentazione fotografica

EI 104_2024 _ 6 Certificato di residenza

EI 104_2024 _ 7 Comunicazione agenzia entrate

EI 104_2024 _ 8 Rendicontazione spese condominiali

EI 104_2024 _ 9 Regolamento di condominio

EI 104_2024 _ 10 Atto di provenienza

EI 104_2024 _ 11 Estratto Urbanistico

EI 104_2024 _ 12 Titoli edilizi

EI 104_2024 _ 13 Visura Agenzia entrate servizio di pubblicità immobiliare

EI 104_2024 _ 14 Tabella valori OMI _Compravendite Borsino Immobiliare _ Banca dati

Annunci Agenzie immobiliari

Firmato Da: DONATO BOETTO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7176c408651cdfd4ea2772c22b35b897