

## RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare R.G. 355/2022  
supplemento a perizia già consegnata in data 28/08/2023  
G.E. Dott.ssa N. Aloj Udienza 5/3/2026

### Descrizione Immobile

Perizia descrittiva e valutativa immobile sito in Comune di Torino Via Mameli 10/e

Geometra Claudio Celano  
claudio.celano@studiocelano.net



# **TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa A. Aloj Udiienza 5/3/2026**

**Esecuzione Immobiliare n. 355/2022 R.G.E. promossa da:**

**- CREDITORI PROCEDENTI:**

**AAA AAA**

**BBB BBB**

**- CREDITORE INTERVENUTO:**

**CCC CCC**

**DDD DDD**

**- CREDITORI NON INTERVENUTI:**

**EEE EEE**

**FFF FFF**

**GGG GGG**

**c o n t r o**

**- DEBITORE:**

**HHH HHH**

**\*\*\*\*\***

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

| <b>ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RG n.ro 355/2022</b>            | <b>G.E.: Dott.ssa N. Aloj</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Diritto reale e quota pignorata:   | <b>PROPRIETA' QUOTA 1000/1000</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Indirizzo:                         | <b>Comune di Torino Via Mameli, 10/e</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Identificato a Catasto Fabbricati: | <b>Foglio 1217 Particella 21 sub. 36</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Formalità da cancellare:           | <b>1) Ipoteca volontaria a concessione mutuo fondiario<br/>R.G. n. 23352 - R.P. n. 3051 del 17/7/2012</b><br>a favore: FFF FFF con sede in PARMA<br>P.Iva FFFFFFFF<br>Unità negoziale n. 1:<br>Immobile n. 1<br>Comune di TORINO Foglio 1217 mapp. 21 sub. 36<br>(Cancellazione totale della formalità)<br><br><b>2) Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo</b> |
| ISCRIZIONI:                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**H2C srl Geom. Claudio CELANO**

Via Cernaia, 25 - 10121 Torino

Tel. 011533799 Fax 0115611561 Email: [claudio.celano@studiocelano.net](mailto:claudio.celano@studiocelano.net) Pec: [claudio.celano@geopec.it](mailto:claudio.celano@geopec.it) Codice Fiscale CLNCLD62M26L219F - Partita Iva 12267120017

Firmato Da: CLAUDIO CELANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 24c46f7f8317fce248bc48d1eb1783f0

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                    | <b>R.G. n. 45792 - R.P. n. 7327 del 7/11/2019</b><br>a favore: BBB BBB<br>P.Iva BBBBBB B<br>Unità negoziale n. 1:<br>Immobile n. 1<br>Comune di TORINO Foglio 1217 mapp. 21 sub. 36<br>(Cancellazione parziale della formalità)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| TRASCRIZIONI:                                                      | <b>1) Atto di pignoramento immobiliare</b><br><b>R.G. n. 1606 - R.P. n. 1212 del 16/1/2023</b><br>a favore: III III con sede in CONEGLIANO (TV) C.F. IIIIII<br>Unità negoziale n. 1:<br>Immobile n. 1<br>Comune di TORINO Foglio 1217 mapp. 21 sub. 36<br>(Cancellazione parziale della formalità)<br><br><b>2) Atto di pignoramento immobiliare</b><br><b>R.G. n. 26965 - R.P. n. 20892 del 21/6/2023</b><br>a favore: III III con sede in CONEGLIANO (TV) C.F. IIIIII<br>Unità negoziale n. 1:<br>Immobile n. 1<br>Comune di TORINO Foglio 1217 mapp. 21 sub. 36<br>(Cancellazione parziale della formalità) |
| Accesso immobile:                                                  | L'accesso è stato effettuato con comunicazione alla proprietà che ha presenziato all'appuntamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Regolarità edilizia:                                               | L'immobile è regolare in linea edilizia e non vi sono abusi edilizi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Regolarità catastale:                                              | L'immobile è dotato di planimetria catastale consultabile presso l'ufficio del Territorio di Torino allegata alla presente ed è allo stato attuale regolare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Stato di occupazione:                                              | Immobile è attualmente locato dal proprietario a terzi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Valori di mercato delle unità immobiliari</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Negoziò: € 85.400,00 (ottantacinquemilaquattrocentoeuro/00)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**a) PREMESSE**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 24/5/2023 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 21/6/2023 ai n.ri 26965/20892 lo studio legale PASQUERO per la soc III III, sottoponeva ad esecuzione forzata beni immobili in proprietà del signor HHH HHH posto in comune di Torino Via Mameli 10/e distinto a Catasto Fabbricati al Foglio 1217 particella 21 sub 36. Nel proseguimento della procedura l'Ill.ma Dott.ssa N. Aloj con provvedimento del 4/12/2025 nominava esperto lo scrivente per le operazioni di descrizione e stima degli immobili assegnando il quesito, verrà indicato per punti nello svolgimento della relazione peritale, invitandolo a prestare il giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.mo Magistrato

**1) ASSEGNA all'esperto il seguente quesito:**

"L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.,

svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- a) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- b) 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;*
- c) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;*
- d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
- e) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- f) 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;*
- g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;*
- h) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- i) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
- j) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al*



*canone di locazione ecc.);*

**2) DISPONE che l'esperto:**

- *controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;*
- *acquisisca l'Atto di provenienza;*
- *comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione del certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;*
- *non definisca 'libero' l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*
- *provveda, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza sotto indicata; nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviare al perito note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari;*
- *provveda altresì, contestualmente al deposito di cui sopra, a trasmettere telematicamente anche copia della relazione e degli allegati privi dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi (schermati mediante l'utilizzo di sigle uguali qualora il soggetto sia lo stesso e diverse in caso contrario)*
- *depositi con modalità telematiche, nei giorni immediatamente successivi al deposito della relazione, la prova della trasmissione della copia della relazione ai soggetti di cui sopra.*

L'Ill.mo Magistrato fissava per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l'udienza del 5/3/2026.

In data 22/1/2026 lo scrivente prestava il giuramento di rito in modalità telematica



depositando l'istanza sul PCT.

Lo scrivente procedeva all'invio come di consueto al reperimento del certificato di residenza per l'invio della raccomandata RA per comunicare al debitore il giorno e l'ora del sopralluogo.

Nella data stabilita il debitore si presentava per l'espletamento del sopralluogo.

Sulla scorta della documentazione prodotta e di quella ulteriormente desunta presso PP.UU., delle informative assunte, dei sopralluoghi e degli accertamenti peritali eseguiti, lo scrivente è nelle condizioni di riferire quanto segue.

#### **b) TRATTAZIONE DEL QUESITO**

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

A corredo della presente relazione lo scrivente ha ritenuto allegare planimetria catastale dell'unità immobiliare esecutata desunte in copia (**Allegato 1**) ed il fabbricato viene descritto mediante la rappresentazione grafica rilevata in loco (**Allegato 2**) e la documentazione fotografica ripresa in occasione del sopralluogo eseguito (**Allegato 3**).

#### ***a) identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;***

L'esecuzione in oggetto interessa un fabbricato sito in **Comune di Torino –Via Mameli** con accesso dal civico 10/e ed è sito al piano terreno (primo fuori terra).

L'edificio compendiate il negozio oggetto della presente è elevato a cinque piani fuori terra ed è dotato di unica scala interna e l'unità oggetto della presente ha accesso esclusivamente dalla Via Mameli. Il terreno è distinto in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1217 particella 21 della superficie catastale di mq. 213 (**Allegato 4**).

Con accesso pedonale dal civico 10/e della Via Mameli :

- **Negozi al piano terreno (1° F.T.)** composto da due locali di vendita posti al piano terreno oltre wc con antiwc. L'ingresso al negozio è dato direttamente dal civico 10/e della Via Mameli; L'esposizione del negozio è parte sulla Via Mameli, alla quale prospettano i due locali di vendita, e parte sul cortile interno. È



presente un balcone verso il cortile interno. Il bagno ha accesso con disimpegno dal locale di vendita. Completa la proprietà un locale cantinato sito al piano interrato comunicante con il negozio.

L'unità immobiliare è indicata con il numero "1" del piano terreno sulle planimetrie dei rispettivi piani allegate all'atto di deposito del Regolamento di Condominio (**Allegato 7**) a rogito Notaio PROST di Lanzo Torinese del 3/2/19920 rep 185520/25661 registrato a Ciriè il 16/2/1990 al nro 237.

Il negozio oggetto di esecuzione è censito a **Catasto Fabbricati – Comune di Torino (codice: L219)** in capo di HHH HHH nato a Torino il 28/5/1961 – C.F. HHHHHHHH proprietà per 1/1 come segue (**Allegato 5**):

**Foglio 1217 particella 21 sub 36 - Via Mameli 10/e - P. T - Z.C. 1 - Cat. C/1 - Cl. 5° - mq 89 – Rendita Euro 1893,74.**

Il negozio è alle coerenze in senso orario: via Mameli, scala condominiale comune, altra UIU, cortile interno, altra UIU.

***b) 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;***

Il proprietario dei beni alla data della trascrizione del pignoramento ( 21/6/2023 ) era l'attuale proprietario HHH HHH nato a Torino il 28/5/1961 – C.F. HHHHHHHH proprietà per 1/1.

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

- **dal 3/2/1990 al 25/11/2011:** LLL LLL – C.F. LLLLLLLL proprietà per 1/1
- **dal 25/11/2011 ad oggi:** HHH HHH nato a Torino il 28/5/1961 – C.F. HHHHHHHH proprietà per 1/1

Il titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è il rogito notaio Prost del 3/2/1990 rep. 185520/25661 con il quale la LLL LLL acquistava la proprietà del 100% dell'immobile.

***c) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o***

***anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;***

Per quanto potuto accertare, non sono risultati sussistere vincoli e/o oneri a favore di terzi ad esclusione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli che colpiscono esclusivamente il bene pignorato, di cui si dovrà ordinare cancellazione parziale oppure totale (a cura della procedura e onere a carico dell'aggiudicatario) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e quelli indicati nella trattazione seguente:

### **TRASCRIZIONI**

1) Formalità n. 1606 di R.G. e n. 1212 di R.P. in data 16/1/2023 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 26/11/2022 Rep. n. 27653/2022 P.IVA 800 825 30017

**a favore**     **III III** con sede in Conegliano (Tv) – CF IIIIII

**contro**     **HHH HHH** nato a Torino il 28/5/1961 – C.F. HHHHHHHH proprietà per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Torino – **Foglio 1217 particella 21 sub 36**

*(dovrà prevedersi la cancellazione parziale della formalità)*

2) Formalità n. 26965 di R.G. e n. 20892 di R.P. in data 21/6/2023 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 26/5/2023 Rep. n. 10331/2023 P.IVA 800 825 30017

**a favore**     **III III** con sede in Conegliano (Tv) – CF IIIIII

**contro**     **HHH HHH** nato a Torino il 28/5/1961 – C.F. HHHHHHHH proprietà per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Torino – **Foglio 1217 particella 21 sub 36**

*(dovrà prevedersi la cancellazione parziale della formalità)*

### **ISCRIZIONI**

1) Formalità n. 23352 di R.G. e n. 3051 di R.P. in data 17/7/2012 di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo eseguito dal Notaio Marnetto in data 9/7/2012 Rep. n. 15501/10844 P.IVA/CF MRNRRT61A11L219Z

**a favore**    **FFF FFF** con sede in   Parma – CF FFFFFFFF

**contro**       **HHH HHH**   nato a Torino il 28/5/1961 – C.F. HHHHHHHH proprietà  
per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Torino – **Foglio 1217 particella 21 sub 36**

*(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)*

2) Formalità n. 45792 di R.G. e n. 7327 di R.P. in data 7/11/2019 di iscrizione di ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 22/10/2019 Rep. n. 9439/2019 P.IVA 800 008 30019

**a favore**    **BBB BBB** con sede in   Roma – CF BBBBBB B

**contro**       **HHH HHH**   nato a Torino il 28/5/1961 – C.F. HHHHHHHH proprietà  
per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Torino – **Foglio 1217 particella 21 sub 36**

*(dovrà prevedersi la cancellazione parziale della formalità)*

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle formalità alla data del **22/1/2026 (Allegato 6).**

Lo scrivente comunica inoltre che il professionista delegato dovrà provvedere entro 120 gg. dalla firma del decreto di trasferimento alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso la conservatoria dei RRII di competenza.

***d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;***

Il negozio risulta attualmente ceduto in locazione dal proprietario con contratto verbale non registrato alla ditta individuale MMM MMM che esercita all'interno dei locali la vendita di mobili e oggetti usati. Da quanto riferito dal debitore esecutato risulta che la predetta ditta paghi esclusivamente le spese condominiali pari a circa 1500 €/anno e sia in procinto di chiudere l'attività.

L'immobile, pertanto, si può considerare libero non risultando presenti validi contratti di

locazione opponibili a terzi.

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

L'immobile pignorato si trova in zona centrale di Torino e precisamente nel quartiere Aurora/Borgo Dora noto per il suo storico mercato delle pulci e dell'antiquariato, il Balon. La via stessa è stata resa pedonale in via definitiva, contribuendo a creare un'atmosfera vivace e accogliente. Nelle vicinanze si trova anche Piazza della Repubblica, sede di Porta Palazzo, il mercato all'aperto più grande d'Europa, con bancarelle di prodotti freschi, fiori, abbigliamento e arte.

L'ambito urbano è caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale e commerciale risalente a fine '800 disposto in aggregati continui chiusi; è una zona sufficientemente servita con un tessuto discontinuo per attività insediate a carattere sia commerciale sia residenziale;

Il negozio in esame si trova al piano terreno (1° pft) della manica a cinque livelli facente parte di un edificio residenziale posto in Via Mameli 10/e ; è una costruzione della fine dell'800, improntata ad un progetto unitario e composizione architettonica regolare, con facciate intonacate e tinteggiate; gli infissi sono in alluminio e vetro antisfondamento al piano terreno ed in legno con persiane anch'esse in legno ai piani superiori; il negozio è dotato di serrande metalliche verso la via pubblica; le finestre del negozio prospicienti il cortile interno sono anch'esse in alluminio e vetro e sono dotate di inferiate metalliche esterne; il tutto in normali condizioni di manutenzione e le facciate sono state recentemente restaurate e tinteggiate.

Sulla porta di ingresso dell'UIU oggetto non è presente l'indicazione della NUI (numero unità immobiliare); dall'ingresso sulla via ci si immette direttamente nell'UIU verso il negozio composto da due locali comunicanti il quale dà accesso al bagno, per mezzo dell'antibagno e al locale cantinato , per mezzo della scala interna. I due locali del negozio sono dotati di finestre verso l'esterno con doppia aria sia verso la via Mameli che verso il balcone.

Il bagno, al quale si accede dall'antibagno che funge da disimpegno, è dotato di finestra verso l'esterno.

Tutti i locali del negozio, ad eccezione del bagno e antibagno, e compreso il locale cantinato sono pavimentati con piastrelle di ceramica monocottura a tinta rosa chiaro della dimensione di cm 30x30. Il bagno e antibagno sono pavimentati con listoni di



parquet tipo rovere posate a correre in ottime condizioni di conservazione ed il bagno è rivestito sulle pareti fino ad altezza di 1 metro con piastrelle tipo mosaico di ceramica di colore grigio chiaro.

Il bagno, di normali dimensioni, è dotato di sanitari completi di lavabo montato su piano in legno staffato direttamente a muro, tazza e bidet con miscelatori monocomando e doccia senza box doccia.

Allo stato attuale vi è impianto di riscaldamento autonomo (con caldaia murale a gas) non funzionante in quanto non presente la fornitura di gas metano; i radiatori sono in acciaio senza valvole termostatiche e contabilizzatore calore. Il debitore esecutato riferisce inoltre che nonostante vi sia l'impianto di riscaldamento presente ma non allacciato alla rete gas di città lo stesso è di vecchissima realizzazione (posato oltre 20 anni or sono e mai utilizzato) e sicuramente non funzionante pertanto allo stato attuale si considera il locale privo di impianto di riscaldamento.

Gli impianti elettrici ed idraulici sono recenti ed in normali condizioni di manutenzione e risultano al momento tutti funzionali e funzionanti ma privi di dichiarazione di Rispondenza di cui al D.M. 37/2008.

Sanitari, rubinetterie e finiture (pavimentazione e rivestimento) sono in normale stato di manutenzione e conservazione.

I serramenti interni di accesso a bagno e antibagno sono in legno a specchiatura cieca. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro antisfondamento di recente posa e sono dotati di serrande metalliche esterne e inferiate poste sulla sola facciata verso cortile interno.

Completa la proprietà la cantina composta da due locali sita al piano interrato.

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

***a. 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;***

Lo stabile risulta essere stato costruito in vecchissima data risalente a fine '800 per il quale non è stato possibile reperire il relativo progetto originario presso i pubblici archivi.



Dalla ricerca svolta presso l'Archivio Edilizio del comune di Torino risultano essere state presentati svariati progetti di ristrutturazione e risanamento conservativo dei locali e precisamente:

- prot.llo 1990-1-02252 concessione edilizia nro 162 del 28/2/1990 per riqualificazione intero stabile con inserimento nuova scala nel negozio in oggetto di collegamento tra i piani interrato terreno e primo;
- prot.llo 1992-1-03035 concessione edilizia nro 245 del 14/4/1993 per riqualificazione intero stabile con cambio d'uso da abitazione a commerciale nel primo piano del negozio in oggetto;
- prot.llo 1999-9-03754 DIA del 29/4/1999 per frazionamento del negozio in oggetto con creazione di due unità immobiliari la prima comprendente piano interrato e piano terreno (così come configurato all'attualità) e la seconda comprendente il solo piano primo che è stato anche oggetto di ulteriore cambio d'uso da commerciale ad abitazione; ogni UIU ha accesso indipendente;
- prot.llo 2012-20-10798 CILA del 31/5/2012 per creazione di nuovi antibagno e bagno piano terreno del negozio in oggetto;

Il negozio oggetto della presente relazione risulta essere stato compravenduto nel 2012 (dall'attuale comproprietario) sulla base di una ripartizione interna diversa da quella depositata agli atti comunali senza che sia stata fatta alcuna pratica edilizia di demolizione e/o sanatoria di bagno e antibagno posto al piano interrato (inserito in progetto con pratica edilizia prot.llo 1999-9-03754 e probabilmente mai realizzato) che non risulta più presente nella pratica edilizia prot.llo 2012-20-10798 ove si realizzava il nuovo bagno a piano terreno.

indicato nella planimetria catastale del 2008, invece era la seguente:

Dall'esame delle pratiche agli atti comunali il negozio non risulta conforme dal punto di vista edilizio in quanto il bagno a piano interrato non è stato legittimato (in demolizione) nell'ultima pratica del 2012, e quindi occorre presentare pratica di sanatoria mediante CILA con sanzione di euro 1000 per ripristinare lo stato di fatto attualmente presente in loco. La planimetria catastale riporta invece già la situazione corretta in loco (quindi senza la presenza del bagno a piano interrato) e non necessita di aggiornamenti.

Le pratiche sopra citate sono consultabili in allegato alla presente **(Allegato 10)**.



Per l'immobile compendiante i locali in oggetto non è stato reperito il certificato di abitabilità in quanto presente agli atti comunali richiesta del 11/4/1996 prot. 1996-2-84 con istruttoria negativa e procedimento chiuso in data 31/3/2025.

***b. dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;***

In riferimento all'immobile pignorato sul portale SIPEE della Regione Piemonte non risulta essere presente valida Attestazione di prestazione energetica.

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

La gestione dell'amministrazione del condominio è attualmente affidata allo studio PIALLI (con studio in Torino Corso Vittorio Emanuele II 216/f Tel. 011747180). Dall'esame delle tabelle allegate al regolamento di condominio si desume che il negozio pignorato, distinto con il numero "1", ha le seguenti carature millesimali:

- Tabella "A" proprietà generale: millesimi 318,60 (non attuale)
- Tabella "B" spese e manutenzione scala/ascensore: millesimi 108,32 (non attuale)

In merito alle carature millesimali è necessario precisare che sulla base dello scorporo del piano primo (non acquistato dal debitore e diviso dal resto del negozio sulla base della pratica edilizia del 1999) al fine della divisione delle spese l'amministrazione utilizza le seguenti carature (desunte dai riepiloghi condominiali e non precisate nell'atto di vendita al debitore ma indicate genericamente come "vendita della proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio condominiale):

- **Tabella "A" proprietà generale: millesimi 207,50**
- **Tabella "B" spese e manutenzione scala/ascensore: millesimi 15,00**

Lo studio di amministrazione ha rilasciato la documentazione relativa alla ripartizione delle spese a PREVENTIVO/CONSUNTIVO ordinaria/straordinaria 2024-2025-2026 **(Allegato 9)** dal quale emergono i debiti condominiali ad oggi afferenti all'immobile in oggetto che ammontano a euro 1627,08 S&eO.

Non risultando diversamente disciplinato sul regolamento di condominio, è opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".



Per anno in corso è da intendersi l’anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L’importo indicato di debito dell’anno in corso – 2026 (totale di € 1628,08) è pertanto da intendersi indicativo in quanto non sono ancora state fatte ad oggi le assemblee per l’approvazione del preventivo 2026.

E’ consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà delle unità immobiliari pignorate, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell’asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari.

**d. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art.**

**568, comma 2, c.p.c.;**

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. Il procedimento di stima per il prezzo di mercato, si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzi noti, in parte desunti da apposite ricerche condotte, ed in parte sulla base di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Unità immobiliari in **Comune di Torino (TO) – Via Mameli n. 10/e**

**CONSISTENZA**

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

| Descrizione | Superficie<br>comm.le<br>mq. |
|-------------|------------------------------|
|-------------|------------------------------|

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Negozi piano T (1° pft) | 110 |
| Balcone                 | 8   |
| Cantina PS1             | 99  |

**VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

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

Il segmento dell’usato nella zona in esame, Aurora/Borgo Dora, ha toccato le quotazioni massime intorno al 2010; è poi seguita un’inversione di tendenza con calo dei prezzi in offerta nell’ordine del 30-40% con continua dilatazione dei tempi di permanenza sul mercato; le quotazioni unitarie dei negozi sono mediamente attestate su €/mq. 700 con minimi intorno agli €/mq. 450 e massimi di € 900; al più probabile valore di mercato assunto dallo scrivente, stabilito in €/mq. 700 sono poi applicati gli adeguamenti e le correzioni in tabella.

L’importo delle rate condominiali a debito dell’esecutato di gestione ordinaria, straordinaria al 27/1/2026 ammonta al totale di **€ 1627,08**.

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

**1) Alloggio al piano terreno (1°F.T.) con accessori.**

| Descrizione                 | Superficie comm.le mq. | %    | €/mq.    | Valore stimato      |
|-----------------------------|------------------------|------|----------|---------------------|
| Negozi piano PT (1° pft)    | 110                    | 100% | € 750,00 | € 82.500,00         |
| Balconi                     | 8                      | 30%  | € 750,00 | € 1.800,00          |
| Cantina                     | 99                     | 30%  | € 750,00 | € 22.275,00         |
| <b>Totale stimato in ct</b> |                        |      |          | <b>€ 106.575,00</b> |

| <b>Adeguamenti e riduzioni:</b>                                    |      |             |
|--------------------------------------------------------------------|------|-------------|
| Sanzione per regolarizzazione urbanistico/amministrativa           |      | € 1.000,00  |
| Onorario professionale regolarizzazione urbanistico/amministrativa |      | € 1.500,00  |
| Stato manutenzione in ct                                           | -5%  | € 5.328,75  |
| Decremento per mancanza impianto di riscaldamento funzionante      | -10% | € 10.657,50 |
| Stato di possesso                                                  | 0%   | € 0,00      |
| Vincoli e oneri ineliminabili                                      | 0%   | € 0,00      |
| Affrancamento usi civici                                           | 0%   | € 0,00      |

|                                           |       |                    |
|-------------------------------------------|-------|--------------------|
| Riduzione per assenza di garanzia da vizi | -2,5% | € 2.664,37         |
| <b>Totale adeguamenti e riduzioni</b>     |       | <b>€ 21.150,62</b> |

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

**= 106.575,00= diconsi**

**(centoseimilacinquecentosettantacinqueeuro/00)**

Al quale dedurre quanto conteggiato per gli adeguamenti e le riduzioni di cui all'art. 568, c. 2 cpc e così per complessivi:

**= € 85.400,00= diconsi** (ottantacinquemilaquattrocentoeuro/00) in ct

**j. dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio);**

Allo stato attuale non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art 1 c 376-377-378 legge di bilancio 178/2020.

### **CONCLUSIONI**

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

Torino, data invio telematico

L'esperto

(Claudio Celano)

Allegati:

- 1) Copia scheda planimetrica Catasto Fabbricati del negozio
- 2) Rappresentazione grafica del negozio
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Visura ed estratto di mappa a Catasto Terreni
- 5) Visura storica a Catasto Fabbricati



- 6) Schede ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1
- 7) Copia regolamento di condominio
- 8) Copia atto di provenienza all'esecutato
- 9) Documenti amministrazione condominio ripartizione preventivo/consuntivo con situazione debitoria ad oggi
- 10) Copia documentazione comunale relativa alle licenze concessioni edilizie
- 11) Copia della raccomandata inviata

