TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dr.ssa Maria Vittoria CHIAVAZZA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Redatta per la

PROCEDURA ESECUTIVA

R.G.E. n. 844/2025

Promossa da

[redacted]

Contro

[redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Patrizia ADDESA
Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

PREMESSA

La scrivente **geom. Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino, nominato C.T.U. nel Procedimento Esecutivo in epigrafe redige la presente

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

in risposta al quesito posto dall'Ill.mo Signor Giudice il cui testo integrale è riportato nel Provvedimento di nomina agli atti.

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati nel Comune di Torino pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - Circoscrizione di **Torino 1**.

Il pignoramento immobiliare **trascritto il 21/01/2026 ai n.ri 1640-2169** ha per oggetto

- **In Torino (TO) - Via San Giovanni Bosco n. 75**
  La piena proprietà dell'unità immobiliare destinata ad alloggio censita al Catasto Fabbricati
  Foglio 1177 n. 183 sub. 30
  Contro [redacted] e [redacted] per un mezzo ciascuno
- **In Torino (TO) - Corso Peschiera n. 333**
  La piena proprietà dell'unità immobiliare destinata ad alloggio censita al Catasto Fabbricati
  Foglio 1227 n. 356 sub. 3
  Contro [redacted] e [redacted] per un mezzo ciascuna.

Detti beni potranno esser posti in vendita di due distinti LOTTI pertanto la trattazione del quesito peritale verrà così suddivisa:

Capitolo I - Lotto A Torino (TO) - Via Giovanni Bosco n. 75	pag. 03
Capitolo II – Lotto B Torino (TO) - Corso Peschiera n. 333	pag. 13
Capitolo III – Giudizi di stima	pag. 21
Capitolo IV – Indice allegati	pag. 24

CAPITOLO I

Trattazione quesito peritale
LOTTO A

1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

Nel comparto immobiliare in Condominio sito in

Via San Giovanni Bosco n. 75 - Torino (TO)

PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ

Un **ALLOGGIO** al piano secondo (3° f.t.) attualmente composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, tre camere e bagno, posto alle coerenze di: vuoto su cortile tramediante il ballatoio, altro alloggio del piano, vuoto su Via San Giovanni Bosco e muro perimetrale verso altro edificio.

Secondo l'atto di provenienza costituiscono pertinenza dell'unità sopra descritta due vani ad uso **SOFFITTA** posti al piano quinto (6° f.t.), coerenti in corpo unico con: altra soffitta, corridoio comune, vuoto su Via San Giovanni Bosco e altra soffitta.

Prima di proseguire con la trattazione del quesito occorre segnalare che al momento del sopralluogo nell'edificio erano in corso le opere di ristrutturazione della copertura e il piano soffitte era privo di muri divisori poiché demoliti per poter eseguire il rifacimento delle strutture del tetto.

In loco le soffitte non erano quindi, materialmente identificate.

Saranno quindi oggetto di vendita i due attigui vani soffitta così come identificati nell'atto di provenienza, ossia come individuati nell'attuale planimetria catastale *(cfr. doc. 4).*

Dati catastali:

Comune censuario di TORINO (TO) - **Catasto Fabbricati Foglio 1177 n. 183 sub. 30**

Categoria A4 - classe 4ª - consistenza 5,5 vani – superficie catastale 105,00 mq (totale escluse aree scoperte 105,00 mq) - rendita catastale € 596,51 *(cfr. doc. 3 – visura).*

Dati di derivazione:

L'unità deriva dalla soppressione dei subb. 28 et 29 eseguita con variazione del 10/12/2014 n. 401170.1/2014 prot. TO0534560 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

I subb. 28 et 29 derivano a loro volta dalla divisione del sub. 21 eseguita con la variazione del 09/12/2014 n. 400041.1/2014 prot. TO0526523.

Il Foglio 1177 n. 183 sub. 21 deriva dalla soppressione del Foglio 176 n. 65 sub. 21 eseguita per allineamento delle mappe con la variazione dell'08/05/2013 n. 49953.1/2013 prot. TO0168357.

L'unità Foglio 176 n. 65 sub. 21 deriva a sua volta dalla fusione degli originari subb. 7 et 8 eseguita con variazione del 30/03/2004 n. 37980.1/2004 prot. TO0175279.

Rappresentazione grafica attuale:

Planimetria protocollo n. TO0534560 del 10/12/2014 *(cfr. doc. 4 – planimetria).*

Regolarità catastale:

L'unità è correttamente intestata agli attuali comproprietari (soggetti esecutati).

La consistenza raffigurata nella planimetria non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne non denunciate.

Le soffitte di pertinenza, come sopra precisato, non sono in loco identificate per demolizione dei muri divisori interni di tutto il piano per gli interventi di manutenzione straordinaria della copertura in corso al momento del sopralluogo.

2) TITOLARITÀ-CONTINUITÀ ART. 2650 cc –CONFORMITÀ ART. 567 cpc

Proprietà attuale

Debitori esecutati [redacted]

Piena proprietà per un mezzo ciascuno.

Titolo di provenienza

Atto di compravendita rogito Notaio Luciano MARIANO del 13/03/2015 rep. 150905 racc. 26007, trascritto il 19/03/2015 ai n.ri 5796-7817 *(cfr. doc. 2).*

In sede di atto, i debitori hanno dichiarato di esser tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Titolarità ventennale e primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio

In epoca antecedente il ventennio l'unità in trattazione era di proprietà di [redacted] in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Giorgio MARIATTI del 01/03/2004 rep. 30163 racc. 11023, trascritto il 08/03/2004 ai n.ri 7122-11245.

L'atto suddetto costituisce il primo trasferimento tra soggetti vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

In data 22/04/2008 con l'atto di compravendita rogito Notaio Gennaro VISCUSI rep. 290029 racc. 40067 (trascritto il 30/04/2008 ai n.ri 12684-18983) il bene in trattazione è stato acquisito in piena proprietà da [redacted].

In data 13/03/2015 con l'atto di compravendita rogito Notaio Luciano MARIANO rep. 150905 racc. 26007 (trascritto il 19/03/2015 ai n.ri 5796-7817) il bene è stato acquisito dai debitori esecutati.

3) STATO DI POSSESSO

Dalle informazioni assunte si riferisce che l'unità è condotta in locazione da [redacted] in virtù del contratto di affitto registrato il 25/02/2021 al n. 000774 - serie 3T - codice identificativo TTZ21T000774000FF *(cfr. doc. 5).*

Il contratto è stato stipulato il 02/02/2021 per la durata di anni quattro tacitamente rinnovabili per egual periodo dal 02/02/2021 al 01/02/2025 ad un canone annuo pari a € 6.600,00.

Il contratto è opponibile alla procedura.

4) ONERI E VINCOLI GIURIDICI

Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sul bene in trattazione (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Vincoli urbanistici e storico-artistici

Non sussistono.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno ove edificato il comparto compendiante il bene in esame non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Limitazioni di natura condominiale

L'unità è compresa in un comparto condominiale, ma non sono stati reperiti i dati del relativo regolamento.

Spese condominiali

Non pervenute nonostante la richiesta inoltrata all'amministratore dello stabile.

Procedimenti giudiziari

Non risultano trascrizioni di atti relativi a procedimenti giudiziari a carico del bene periziando.

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

Il bene è gravato dalle seguenti formalità:

Iscrizione del 19/03/2015 n.ri 996-7818

Ipoteca volontaria iscritta per garanzia di mutuo con atto rogito Notaio Luciano MARIANO del 13/03/2015 rep. 150906/26008

A favore di [redacted]

Capitale € 120.000,00 – Importo ipoteca: € 240.000,00

Durata 25 anni

A carico di [redacted] (debitori esecutati) per la piena proprietà su Foglio 1177 n. 183 sub. 30.

La formalità grava anche sul bene del Lotto B

Trascrizione del 20/10/2020 n.ri 24838-34471

Verbale di pignoramento immobili - Ufficiale Giudiziario di Torino del 25/09/2020 repertorio n. 11703

A favore di [redacted]

A carico di [redacted] (debitori esecutati) per la piena proprietà su Foglio 1177 n. 183 sub. 30.

Trascrizione del 21/01/2026 ai n.ri 1640-2169

Verbale di pignoramento Immobili - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Torino del 09/1/2025 rep. n. 27350

A favore di [redacted]

A carico di [redacted] (debitori esecutati) per la piena proprietà su Foglio 1177 n. 183 sub. 30.

La formalità grava anche sul bene del Lotto B

Le formalità potranno esser cancellate dopo la vendita e la cancellazione sarà eseguita a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione di ciascun pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria) e per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrerà corrispondere la tassa ipotecaria pari a € 35,00.

Formalità che non potranno essere cancellate

Non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili ed opponibili all'acquirente.

Sospensione ex art. 1 Legge 178/2020

L'unità non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

5) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA - ENERGETICA

Situazione urbanistica e conformità

L'unità oggetto della presente è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

Situazione edilizia e conformità

L'edificio è stato edificato in epoca anteriore il 1° settembre 1967 e agli atti dell'archivio edilizio non risulta nessun dato relativo il provvedimento di abitabilità.

Per l'unità è stato rilasciato l'11/05/2004 il Permesso Edilizio in Sanatoria n. 217 per la fusione di due alloggi e la modifica degli spazi interni.

Successivamente è stata depositata in data 10/12/2014 la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata protocollo n. 2014-20-20065 (istanza MUDE 01-001272-0000047752-2014) per la modifica degli spazi interni.

L'unità non è conforme al progetto accluso alla suddetta pratica poiché apportate modifiche interne relativamente la zona soggiorno/cucina, i servizi igienici e la collocazione dell'ingresso.

Regolarizzazione edilizia

La distribuzione interna attuale non potrà esser regolarizzata per assenza di idonee zone disimpegnati i servizi igienici.

Saranno quindi, necessarie opere di adeguamento e l'aggiudicatario dovrà denunciate le stesse nonché le opere già eseguite richiesta di regolarizzazione ex art. 46 D.P.R. n. 380/2001 entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 3.000,00-3.500,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria, oneri di legge, ecc.).

Gli importi sopra riportati non comprendono le opere edili/idrauliche/impiantistiche e devono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario,

l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

Certificazione energetica

L'unità non ha l'attestazione energetica aggiornata.

L'attestato accluso all'atto di provenienza a favore dei debitori esecutati è scaduto il 17/02/2025 *(cfr. doc. 2).*

6) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di unità compresa nell'edificio in Condominio di **Via San Giovanni Bosco n. 75 – Torino (TO).**

Prospetto lato strada dell'edificio



Immagine estratta da Google Maps

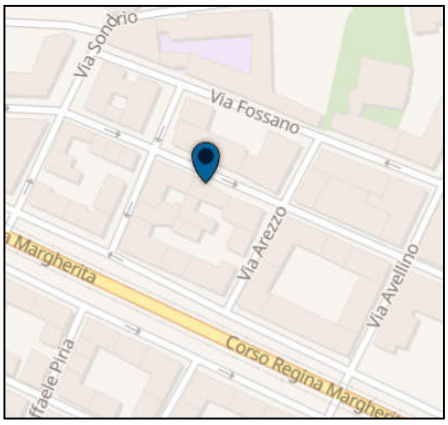


Immagine estratta da Google Earth



La zona è provvista di tutti i servizi primari e secondari (scuole, servizi pubblici, ecc.) e di molteplici collegamenti verso tutte le direzioni.

Nelle vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali di piccolo dettaglio ed anche quelli per la grande distribuzione.

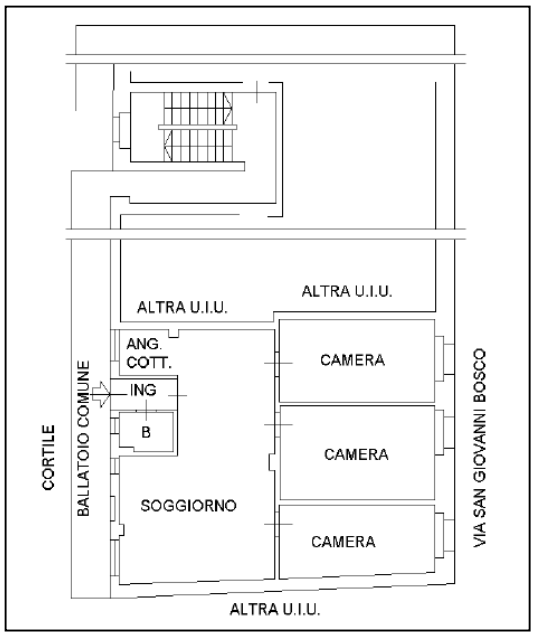
Lo stabile non è dotato di impianto ascensore.

Al momento del sopralluogo erano in corso le opere di manutenzione straordinaria della copertura con presenza di ponteggi su facciata.

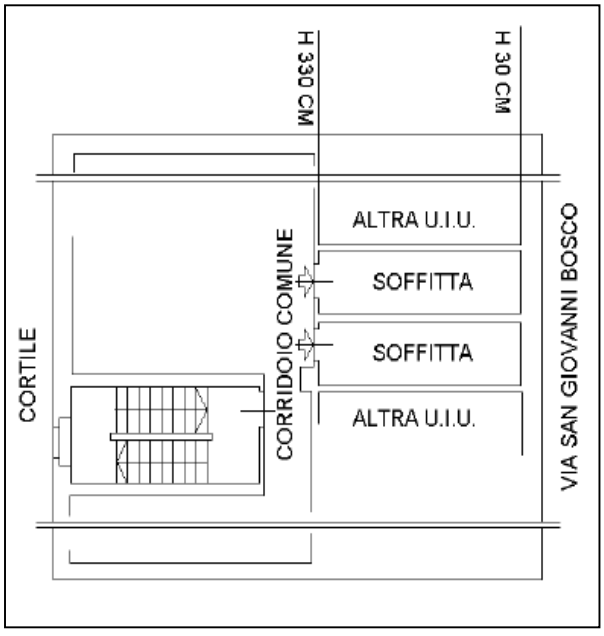
L'unità in trattazione è posta al secondo (3° f.t.) ed è attualmente composta di ingresso su soggiorno con angolo cottura, tre camere e bagno.

Estratto planimetria catastale

Alloggio



Cantina



La distribuzione interna non corrisponde a quella raffigurata nella planimetria catastale poiché apportate modifiche interne relativamente la zona soggiorno/cucina, i servizi igienici e la collocazione dell'ingresso.

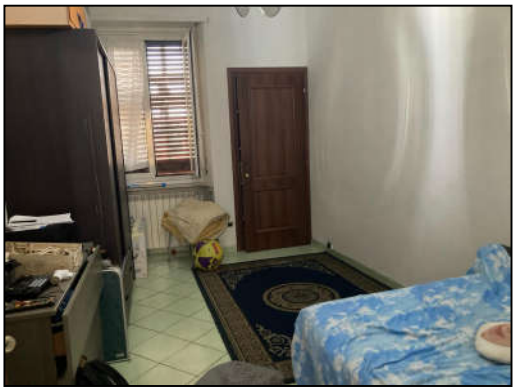
Secondo l'atto di provenienza costituiscono pertinenza dell'unità sopra descritta due soffitte poste al piano quinto (6° f.t.) che al momento del sopralluogo non erano in loco identificabili poiché demoliti i muri divisori interni di tutto il sottotetto per le opere di manutenzione alla copertura.

Caratteristiche dell'alloggio:

Gli infissi esterni sono in pvc e le porte interne sono in legno con pannello centrale pieno.

La pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica.








L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è stato dichiarato funzionante.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sono garantiti da caldaia a gas istallata in una nicchia del muro perimetrale del ballatoio.

L'impianto è stato dichiarato funzionate.

Lo stato manutentivo interno è discreto, ma si segnala:

- La sussistenza di macchie su soffitti di cucina e del bagno verosimilmente riconducibile a fe-

nomeni infiltrativi

- La sussistenza di un fenomeno infiltrativo nel muro perimetrale del soggiorno verso il ballatoio determinata, secondo quanto riferito dai debitori, ad una perdita del tubo di scarico condominiale in amianto. Nulla è stato riferito in merito agli interventi di bonifica di detto tubo.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione *(cfr. doc. 1)*.

Precisazioni del CTU

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

Non sono state fornite le certificazioni di rispondenza degli impianti presenti nell'unità.

CAPITOLO II

Trattazione quesito peritale
LOTTO B

1) IDENTIFICAZIONE E DATI CATASTALI

Nel comparto immobiliare in Condominio sito in

Corso Peschiera n. 333 - Torino (TO)

PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETÀ

Un **ALLOGGIO** al piano primo (2° f.t.) attualmente composto di ingresso su soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, distinto con la sigla "D/2" e contornato in blu nella planimetria acclusa al regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio PIGLIONE del 22/03/1995 rep. 4429 (registrato a Torino il 10/04/1995 al n. 1085) – coerente con: alloggio C2, vano scala, cortile e muro perimetrale dell'edificio.

Costituisce pertinenza dell'unità una **CANTINA** posta al piano interrato, distinta con la il numero arabo "19" (diciannove) e contornata in verde nella planimetria acclusa al regolamento di condominio sopra indicato – coerente con: sottosuolo corso Peschiera, cantina n. 20, corridoio comune e cantina n. 18.

Dati catastali:

Comune censuario di Torino (TO) **- Catasto Fabbricati Foglio 1227 n. 356 sub. 3**

Categoria A3 - classe 2ª - consistenza 3 vani – superficie catastale 56,00 mq (totale escluse aree scoperte 54,00 mq) - rendita catastale € 402,84 *(cfr. doc. 10 – visura).*

Dati di derivazione:

L'unità deriva dalla soppressione Foglio 77 n. 438 sub. 3 eseguita per allineamento mappe con la variazione del 29/01/2014 n. 26566.1/2014 Protocollo n. TO0030363

Il sub. 3 è così censito dalla meccanizzazione dell'impianto catastale del 30/06/1987

Rappresentazione grafica attuale:

Planimetria protocollo n. 3702 del 10/02/1995 *(cfr. doc. 11 – planimetria).*

Regolarità catastale:

L'unità è correttamente intestata alle attuali comproprietarie (debitrici esecutate).

La consistenza raffigurata nella planimetria non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche non denunciate.

2) TITOLARITÀ-CONTINUITÀ ART. 2650 cc –CONFORMITÀ ART. 567 cpc

Proprietà attuale

Debitrici Esecutate

[redacted]

[redacted]

Piena proprietà per un mezzo ciascuno.

Titolo di provenienza

- Atto di compravendita rogito Notaio Maurizio PODIO del 26/10/1998 rep. 114982 – trascritto il 06/11/1998 ai n.ri 18581-29249 *(cfr. doc. 7)*
- Successione *mortis causa* di [redacted] apertasi il 05/09/2008 – denuncia registrata a Torino il 03/08/2009 al n. 11 vol. 442, trascritta il 12/10/2009 ai n.ri 23134- 35587 *(cfr. doc. 8).*

Con l'atto di compravendita suddetto il bene in esame è stato acquisito in part uguali dai coniugi [redacted], con l'usufrutto vitalizio sull'intero in favore dello stesso [redacted].

In data 05/09/2008 è deceduto [redacted] chiamando a succederle la di lui figlia, [redacted], previa rinuncia del coniuge [redacted] resa mediante l'atto a rogito Notaio GAMBA rep. 176754 (registrato a Torino il 29/07/2009 al n.12633 serie 1T), così come indicato nella relativa dichiarazione di successione.

Con il decesso di [redacted] si è conseguentemente estinto il diritto di usufrutto pertanto dal 05/09/2008 il bene in esame risulta essere di proprietà per un mezzo ciascuna delle odierne Debitrice Esecutate.

Risulta sussistere accettazione tacita dell'erede di [redacted] dipendente dall'atto a rogito Notaio Roberto MARTINO del 08/10/2014 rep. 31383 – trascritta il 15/10/2014 ai n.ri 23704- 31213 *(cfr. doc. 9).*

Titolarità ventennale e primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio

In epoca antecedente il ventennio l'unità in trattazione era di [redacted], così come già relazionato nel precedente paragrafo.

L'atto a rogito Notaio Maurizio PODIO del 26/10/1998 sopra indicato costituisce il primo trasferimento tra soggetti vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

In data 05/09/2008 è deceduto [redacted] chiamando a succederle la figlia, [redacted].

I dati della dichiarazione di successione e della relativa acquiescenza sono già indicati nel precedente paragrafo a cui si rimanda.

3) STATO DI POSSESSO

Dalle informazioni assunte si riferisce che l'unità è utilizzata da [redacted] che ha riferito di occupare l'immobile in virtù di un contratto di locazione del 01/01/2002, senza consegnare relativa ricevuta di registrazione.

Sono in corso da parte del Custode gli accertamenti relativi la regolarità della suddetta occupazione. Il CTU provvederà quindi, a stimare l'alloggio sia come libero sia come occupato.

4) ONERI E VINCOLI GIURIDICI

Diritti reali e di godimento

Non sussiste alcun atto trascritto avente ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sul bene in trattazione (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.).

Vincoli urbanistici e storico-artistici

Non sussistono.

Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Il terreno ove edificato il comparto compendiante il bene in esame non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

Limitazioni di natura condominiale

L'unità è compresa in un comparto condominiale e il regolamento non pone nessuna limitazione per la vendita.

Spese condominiali

Non pervenute nonostante la richiesta inoltrata all'amministratore dello stabile.

Procedimenti giudiziari

Non risultano trascrizioni di atti relativi a procedimenti giudiziari a carico del bene periziando.

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.

Formalità pregiudizievoli da cancellare e relative spese

Il bene è gravato dalle seguenti formalità:

Iscrizione del 19/03/2015 n.ri 996-7818

Ipoteca volontaria iscritta a garanzia di mutuo mediante l'atto a rogito Notaio Luciano MARIANO del 13/03/2015 rep. 150906/26008

A favore di [redacted]

Capitale € 120.000,00 – Importo ipoteca: € 240.000,00 - Durata 25 anni

A carico di [redacted] (debitrici esecutate) per la piena proprietà su Foglio 1227 n. 356 sub. 3.

La formalità grava anche sul bene del Lotto A

Trascrizione del 21/01/2026 ai n.ri 1640-2169

Verbale di pignoramento Immobili - atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Torino del 09/1/2025 rep. n. 27350

A favore di [redacted]

A carico di [redacted] (debitrici esecutate) per la piena proprietà su Foglio 1227 n. 356 sub. 3.

La formalità grava anche sul bene del Lotto A

Le formalità potranno esser cancellate dopo la vendita e la cancellazione sarà eseguita a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria) e per la cancellazione dell'ipoteca volontaria occorrerà corrispondere la tassa ipotecaria pari a € 35,00.

Formalità che non potranno essere cancellate

Non risultano formalità pregiudizievoli non cancellabili ed opponibili all'acquirente.

Sospensione ex art. 1 Legge 178/2020

L'unità non è stata realizzata in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

5) SITUAZIONE EDILIZIA – URBANISTICA - ENERGETICA

Situazione urbanistica e conformità

L'unità oggetto della presente è parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

Situazione edilizia e conformità

L'edificio è stato edificato in epoca anteriore il 1° settembre 1967 e agli atti dell'archivio edilizio non risulta nessun dato relativo il provvedimento di abitabilità.

Per l'unità non sono state presentate pratiche edilizie, ma visto lo stato dei luoghi attuale e visto quanto raffigurato nella planimetria si può desumere l'esecuzione di modifiche interne non de-

nunciate.

Regolarizzazione edilizia

La distribuzione interna attuale non potrà esser regolarizzata per assenza di idonea zona disimpegnate il servizio igienico.

Saranno quindi, necessarie opere di adeguamento e l'aggiudicatario dovrà denunciate le stesse nonché le opere già eseguite richiesta di regolarizzazione ex art. 46 D.P.R. n. 380/2001 entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'Autorità Giudiziaria.

La presumibile spesa per le attività suddette può determinarsi, in via meramente indicativa, in circa € 3.000,00-3.500,00 (oneri professionali, oneri di legge, sanzioni, diritti segreteria, oneri di legge, ecc.).

Gli importi sopra riportati non comprendono le opere edili/idrauliche/impiantistiche e devono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

Certificazione energetica

L'unità non ha Attestazione Energetica.

6) DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Trattasi di unità compresa nell'edificio in Condominio di **Corso Peschiera n. 333 – Torino (TO).**

Prospetto lato strada dell'edificio



Immagine estratta da Google Maps

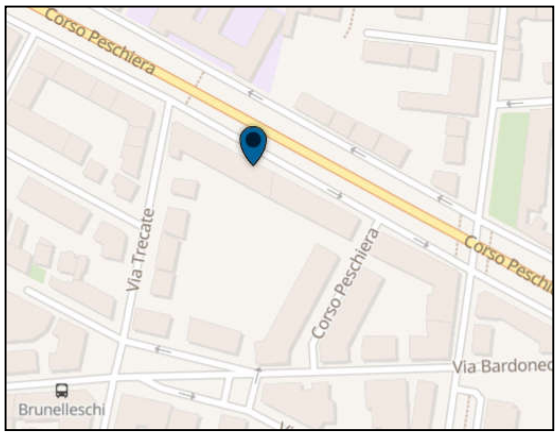


Immagine estratta da Google Earth



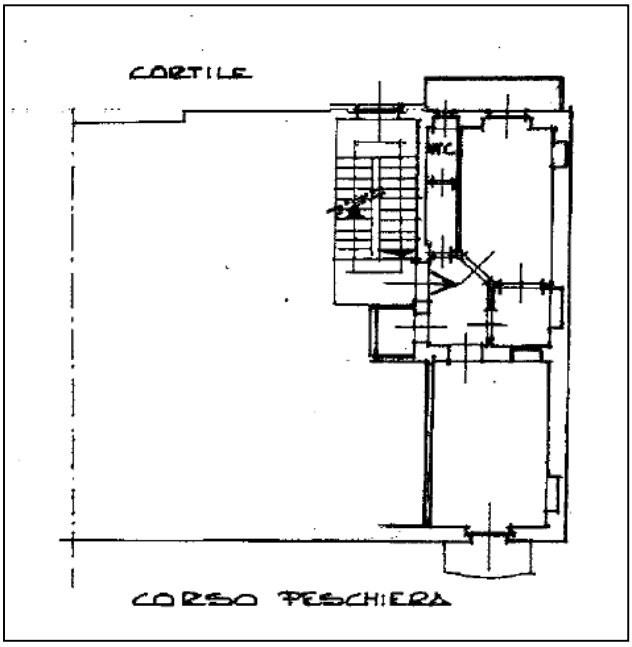
La zona è provvista di tutti i servizi primari e secondari (scuole, servizi pubblici, ecc.) e di molteplici collegamenti verso tutte le direzioni.

Nelle vicinanze sono presenti numerosi esercizi commerciali di piccolo dettaglio ed anche quelli per la grande distribuzione.

Lo stabile è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termovalvole e contabilizzatori e non dispone di impianto ascensore.

Lo stato manutentivo complessivo dell'edificio è discretamente compatibile con la tipologia edilizia e l'epoca di costruzione.

L'unità in trattazione è posta al piano primo (2° f.t.) ed è composta da ingresso su cucina/soggiorno, camera, bagno e doppio affaccio con due balconi verso strada e cortile interno.

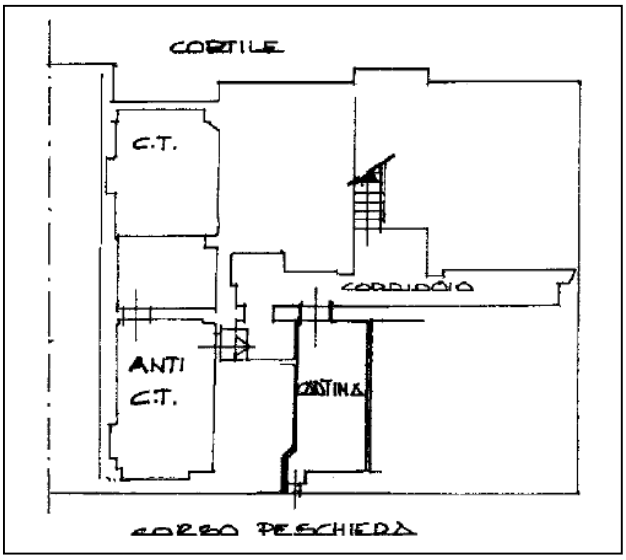


Estratto planimetria catastale – alloggio

Lo stato dei luoghi raffigurato nella planimetria non conforme poiché delimiti i muri divisori interni per creare una zona di ingresso living su soggiorno/cucina.

Costituisce pertinenza dell'unità un ampio vano ad uso cantina posto al piano interrato.

Estratto planimetria catastale – cantina



Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle cementizie in buono stato.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è stato dichiarato funzionante.

Il riscaldamento è centralizzato condominiale e l'acqua calda interna è garantita da boiler elettrico istallato nel bagno.

Il servizio igienico è dotato di tutti i sanitari con doccia.

Lo stato manutentivo interno è buono.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione *(cfr. doc. 6).*

Precisazioni del CTU

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

Non sono state fornite le certificazioni di rispondenza degli impianti presenti nell'unità.

CAPITOLO III
GIUDIZI DI STIMA

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione del bene oggetto della stima con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato manutentivo, ecc.

Il tutto analizzando i valori pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e i valori applicati da agenzie del settore immobiliare.

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

La contabilizzazione analitica della superficie commerciale delle unità censite al Catasto Fabbricati (desunta graficamente dagli elaborati grafici reperiti dal CTU) segue i criteri del DPR del 23.03.1998 n.138.

GIUDIZIO DI STIMA LOTTO A

Alloggio censito al Catasto Fabbricati Foglio 1177 n. 183 sub. 30

Superficie Commerciale Alloggio		
Superficie 1 – destinazione abitativa = 86,30 mq		
Coeff. destinazione = 1,00		
	Superficie 1	86,30 mq
Superficie 2 - pertinenze = 15,60 mq		
Coeff. destinazione = 0,25		
	Superficie 3	3,90 mq
	Totale Superficie Commerciale (arr.)	**90,00 mq**

VALORE UNITÀ OCCUPATA

Adeguamenti di stima	Coeff.
Livello piano edificio senza ascensore (riferimento piano stradale)	0,90
Età/qualità/stato di manutenzione	0,90
Assenza di garanzia / vizi occulti / irregolarità edilizia non accertabili	0,90
Stato di possesso (occupato con contratto opponibile)	0,80
Totale coefficiente adeguamento alloggio	**0,58**

Detrazioni richiesta dal quesito peritale	
Spese di regolarizzazione edilizia (contabilizzata nei vizi occulti)	€ 3.500,00
Spese condominiali insolute (ultimi due esercizi) – non pervenute	----
Totale importi in detrazione	**€ 3.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

[(Sup. Commerciale unità x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]
Superficie 90,00 mq x €/mq 1.400,00 x 0,58 - Detrazioni quesito € 9.500,00 = arr.

€ 70.000,00

GIUDIZIO DI STIMA LOTTO B

Alloggio censito al Catasto Fabbricati Foglio 1227 n. 356 sub. 3

Superficie Commerciale Alloggio		
Superficie 1 – destinazione abitativa = 39,00 mq		
Coeff. destinazione = 1,00		
	Superficie 1	39,00 mq
Superficie 2 - balconi = 6,00 mq		
Coeff. destinazione = 0,50		
	Superficie 2	3,00 mq
Superficie 3 - pertinenza = 8,30 mq		
Coeff. destinazione = 0,25		
	Superficie 3	2,08 mq
	Totale Superficie Commerciale (arr.)	**44,00 mq**

VALORE UNITÀ LIBERA

Adeguamenti di stima	Coeff.
Livello piano edificio senza ascensore (riferimento piano stradale)	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,90
Assenza di garanzia / vizi occulti / irregolarità edilizia non accertabili	0,90
Stato di possesso (libero)	1,00
Totale coefficiente adeguamento alloggio	**0,81**
Detrazioni richiesta dal quesito peritale	
Spese di regolarizzazione edilizia (contabilizzata nei vizi occulti)	€ 3.500,00
Spese condominiali insolute (ultimi due esercizi) – non pervenute	-----
Totale importi in detrazione	**€ 3.500,00**

VALORE UNITÀ OCCUPATA

Adeguamenti di stima	Coeff.
Livello piano edificio senza ascensore (riferimento piano stradale)	1,00
Età/qualità/stato di manutenzione	0,90
Assenza di garanzia / vizi occulti / irregolarità edilizia non accertabili	0,90
Stato di possesso (occupato)	0.80
Totale coefficiente adeguamento alloggio	**0,65**
Detrazioni richiesta dal quesito peritale	
Spese di regolarizzazione edilizia (contabilizzata nei vizi occulti)	€ 3.500,00
Spese condominiali insolute (ultimi due esercizi) – non pervenute	-----
Totale importi in detrazione	**€ 3.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

[(Sup. Commerciale unità x Valore unitario x coeff. adeguamento) – importi in detrazione]

Superficie 44,00 mq x €/mq 2.000,00 x 0,81 – Detrazioni quesito € 3.500,00 = arr.

UNITÀ LIBERA € 68.000,00

Superficie 44,00 mq x €/mq 2.000,00 x 0,65 – Detrazioni quesito € 3.500,00 = arr.

UNITÀ OCCUPATA € 54.000,00

CAPITOLO IV

INDICE ALLEGATI

Consulente Tecnico d'Ufficio
geom. Patrizia ADDESA
Via Roma n. 1 – 10099 San Mauro T.se (TO) - tel. +39 389 9178235
geometra.addesa@studioaddesa.it - patrizia.addesa1@geopec.it

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

LOTTO A

1) Documentazione fotografica
2) Visura catastale Foglio 1177 n. 183 sub. 30
3) Planimetria catastale Foglio 1177 n. 183 sub. 30
4) Atto rogito Notaio Luciano MARIANO del 13/03/2015 rep. 150905
5) Contratto di affitto

LOTTO B

6) Documentazione fotografica
7) Visura catastale Foglio 1227 n. 356 sub. 3
8) Planimetria catastale Foglio 1227 n. 356 sub. 3
9) Atto rogito Notaio Maurizio PODIO del 26/10/1998 rep. 114982
10) Trascrizione n.ri 23134- 35587 del 12/10/2009 - denuncia successione
11) Trascrizione n.ri 23704- 31213 del 15/10/2014 – accettazione tacita.

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Con Osservanza

Data: 31 luglio 2026

Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA

