



# TRIBUNALE ORDINARIO

## TORINO

### ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N° 393 / 2024 R.G.E.

Giudice: dott.ssa Silvia Semini

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



**VISTE**  
VISIONI TECNOLOGICHE

Ing. Umberto Schirosi  
Via Refrancore n° 64, 10151 Torino - tel. 3713216651  
umberto.schirosi@viste.tech - umberto.schirosi@ingpec.eu  
www.viste.tech

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



---

questa pagina è stata volutamente lasciata bianca per stampa fronte / retro

---



## PREMESSA

In data 3 giugno 2024, con la trascrizione dell'atto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Torino 1, ai numeri R.G. 22525 e R.P. 17711, si instaurava la procedura di esecuzione immobiliare n. R.G. 393 / 2024 dinanzi al Tribunale di Torino, sezione Esecuzioni immobiliari.

Il procedimento – a favore della \*\*\*\*\* e contro la signora \*\*\*\*\* – colpisce due unità immobiliari ubicate nell'edificio ubicato a Torino, in Strada Castello di Mirafiori n. 107 (alloggio e autorimessa).

In data 2 luglio 2024 l'Ill.ma Signora Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Silvia Semini, disponeva la consulenza tecnica estimativa e incaricava – per la stesura della relazione – il sottoscritto ing. Umberto Schirosi, libero professionista iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Torino al n° 9281Z e parimenti iscritto all'Albo nazionale dei Consulenti Tecnici del Giudice.

Allo scrivente Esperto venivano posti i seguenti quesiti: « [...]:

- 1) *identifichi i beni pignorati [...];*
- 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;*
- 4) *indichi [...] lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis, comma 1 n. 3, disp. att. c.p.c. [...];*
- 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. [...];*
- 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 agli immobili e quale sia la situazione urbanistica degli stessi;*
- 8) *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi [...]; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9) *determini il valore di mercato dei beni [...];*
- 10) *dica se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/20202 (legge di bilancio) [...]. »*



Completata l'analisi documentale del materiale acquisito in sede di conferimento incarico, il Consulente scrivente, con l'obiettivo di procurarsi gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, richiedeva:

- ✓ certificati catastali e di ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di Torino, per accertare la conformità della documentazione depositata presso la cancelleria del Tribunale;
- ✓ copia della documentazione custodita presso l'archivio edilizio di Torino;
- ✓ copia di un atto di compravendita conservato presso lo studio del notaio Chianale di Torino;
- ✓ copia del regolamento condominiale all'amministratore dell'edificio.



Il bene pignorato veniva ispezionato il giorno 30 luglio 2024: durante il sopralluogo si realizzavano alcune immagini fotografiche e si verificava la corrispondenza con quanto conservato negli archivi pubblici.

La valutazione economica, insieme alle risultanze del lavoro di indagine documentale, vengono riassunte nell'ultimo capitolo "Conclusioni".



|   |    |
|---|----|
| <i>PREMESSA</i> .....   | 3  |
| 1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA.....                                     | 7  |
| 2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....  | 7  |
| 2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA.....   | 7  |
| 2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....   | 12 |
| 2.2.1 <i>Appartamento</i> .....   | 12 |
| 2.2.2 <i>Autorimessa</i> .....  | 14 |
| 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO .....   | 14 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....  | 15 |
| 4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO<br>DELL'ACQUIRENTE .....               | 15 |
| 4.1.1 <i>Altre trascrizioni pregiudizievoli: il regolamento condominiale</i> .....            | 15 |
| 4.1.2 <i>Convenzioni matrimoniali</i> .....   | 15 |
| 4.1.3 <i>Atti di asservimento urbanistico</i> .....   | 15 |
| 4.1.4 <i>Altre limitazioni d'uso</i> .....  | 15 |
| 4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E<br>SPESE DELLA PROCEDURA ..... | 16 |
| 4.2.1 <i>Iscrizioni</i> .....   | 16 |
| 4.2.2 <i>Pignoramenti</i> .....   | 16 |
| 4.2.3 <i>Altre trascrizioni</i> .....   | 16 |
| 4.1.4 <i>Altre limitazioni d'uso</i> .....  | 16 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....  | 17 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....   | 17 |
| 6.1 ATTUALE PROPRIETARIA .....  | 17 |
| 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI.....   | 17 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....  | 17 |
| 7.1 PRATICHE EDILIZIE.....  | 17 |
| 7.2 LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.....  | 20 |
| 7.3 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....  | 20 |
| 7.4 SITUAZIONE URBANISTICA .....  | 20 |
| 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ .....  | 20 |
| 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....   | 20 |
| 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE .....  | 21 |
| 8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA.....   | 21 |
| 8.4 CONFORMITÀ DATI CATASTALI / ATTO .....  | 21 |
| 8.5 ALTRE CONFORMITÀ.....   | 21 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 9.    | VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....                        | 21 |
| 9.1   | CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (OMV):.....                     | 21 |
| 9.1.1 | <i>Decurtazioni e adeguamenti del valore del lotto:</i> ..... | 22 |
| 9.2   | VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): .....                    | 23 |
|       | CONCLUSIONI – scheda riassuntiva .....                        | 24 |



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. RGE 393 / 2024**  
**LOTTO UNICO**

### 1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Oggetto della procedura di espropriazione sono due unità immobiliari ubicate nel comune di **Torino** (TO), al **numero civico 107 della Strada Castello di Mirafiori**, così definite:

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>LOTTO UNICO</b> | <u><b>appartamento al secondo piano (3° piano fuori terra)</b></u> , composto da tinello con cucinino, una camera ed un bagno, oltre alla cantina al piano interrato, identificato catastalmente al <b>Foglio 1483, particella 32, subalterno 16, zona censuaria 3<sup>a</sup>, categoria A/3, classe 6<sup>a</sup>, consistenza 3 vani, superficie 52 m<sup>2</sup>, rendita € 333,11 [all. n. 1]</b> |
|                    | <u><b>autorimessa al piano terreno (1° piano fuori terra)</b></u> , identificata catastalmente al <b>Foglio 1483, particella 31, subalterno 1, zona censuaria 3<sup>a</sup>, categoria C/6, classe 4<sup>a</sup>, consistenza 17 m<sup>2</sup>, superficie 21 m<sup>2</sup>, rendita € 91,31 [all. n. 2]</b>   |

Entrambi gli immobili sono correttamente intestati all'esecutata.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

#### 2.1 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Dal punto di vista censuario la Strada Castello di Mirafiori è ubicata nella Microzona n. 21 denominata "Mirafiori Sud" situata nella parte periferica sud della città, all'interno dell'ex quartiere Mirafiori Sud che – insieme agli altri ex quartieri Mirafiori Nord e Santa Rita – forma la Circoscrizione amministrativa n. 2; essendo ai limiti della città, il quartiere confina con i comuni di Beinasco e Nichelino.



Mapa di Torino (Fonte Google Maps): il pallino rosso indica l'ubicazione degli immobili pignorati

Il seicentesco borgo agricolo “Mirafiori” nacque come supporto al castello di Miraflores eretto nel 1585 sulle rive del Sangone dal Duca Carlo Emanuele I di Savoia in onore della giovane moglie Caterina d’Asburgo, secondogenita del re di Spagna Filippo II: in onore delle origini spagnole della consorte il possedimento prese il nome di Miraflores, ovvero “*guarda i fiori*”, dai vasti giardini da cui era circondato<sup>1</sup>.

Il quartiere inizia a mutare all’inizio del ‘900 a séguito dell’insediamento di piccole aziende meccaniche, sacrificando così i campi e i giardini per fare posto ai nuovi casseggiati.

Lo sviluppo tumultuoso di Mirafiori avvenne durante gli anni 70 del secolo scorso allorquando il Comune dovette organizzarsi per poter ospitare le migliaia di operai che, con le loro famiglie, si erano spostati dal sud Italia o dalle campagne piemontesi per poter lavorare in quella che ai tempi era una delle più grandi aziende europee, la FIAT. Tra gli anni ‘70 – ‘80, in pieno boom edilizio, la borgata viene invasa e accerchiata dall’edilizia moderna che con grandi palazzi nasconde i caratteri originari.

Negli anni ‘80 la borgata diventa marginale ed abitata da una popolazione a basso reddito.

Il rapido sviluppo fu accompagnato da evidenti problemi di tipo sociale ed economico proseguiti fino agli anni ‘90 quando, sia per l’invecchiamento della popolazione operaia sostituita da una classe media, sia per la riqualificazione fisica del territorio e di accompagnamento sociale intrapresa dal Comune, il quartiere – specialmente nei dintorni

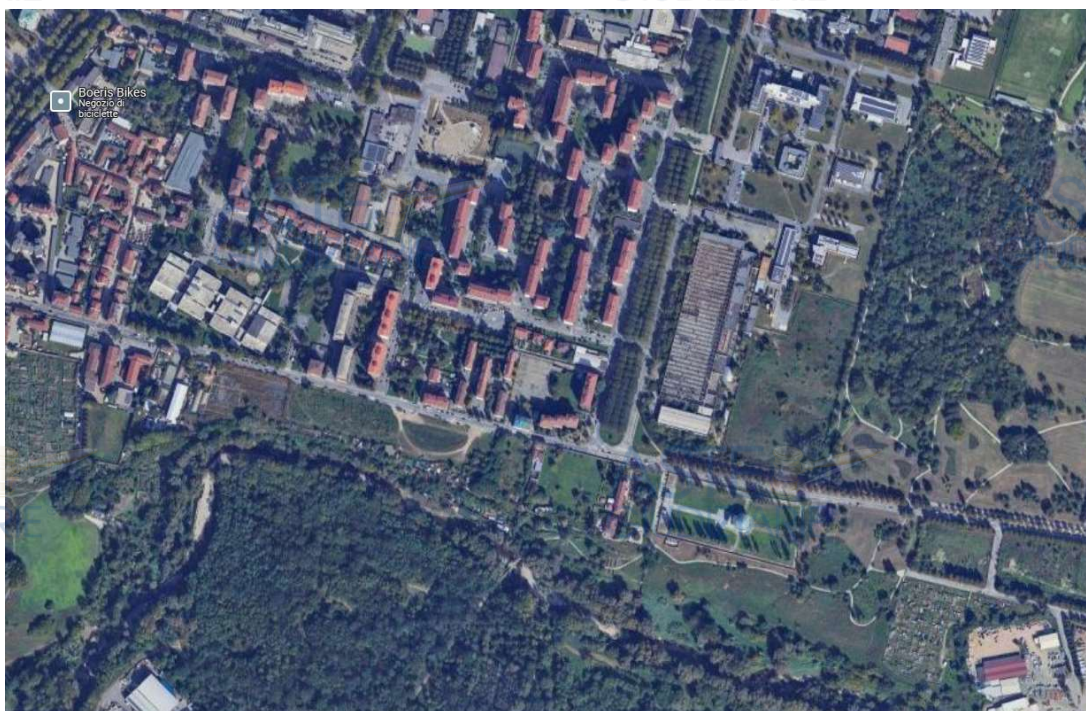
<sup>1</sup> Le notizie storiche sul castello sono reperibili sul sito <https://www.museotorino.it/>



dell'immobile pignorato – si è parzialmente trasformato, benché rimangano ancora problemi sociali legati alla povertà, alla disoccupazione e alla bassa scolarità, problemi causati anche, e non solo, dal lento e progressivo declino della azienda automobilistica che ha fatto perdere l'identità dei luoghi<sup>2</sup>.

\*\*\*

L'ambito urbano della microzona è caratterizzato dalla presenza di complessi di edilizia residenziale pubblica a tipologia intensiva e stato di conservazione scadente<sup>3</sup>; nei territori sono compresi il parco del Drosso, con alcune cascine, il parco Colonnetti, dove è ubicata la sede dell'Istituto di ricerca metrologica, e gli stabilimenti della FIAT di corso Settembrini, utilizzati oggi come sede universitaria e di ricerca.



Vista satellitare di Mirafiori Sud (Fonte Google Maps): il cerchio giallo indica gli immobili pignorati

Gli esercizi commerciali (dai tradizionali negozi ai supermercati) sono situati lungo le strade principali; in corso Onorato Vigliani si svolge giornalmente il mercato rionale all'aperto.

Nei pressi dell'alloggio pignorato si trovano diversi impianti polisportivi, tra i quali quelli del C.U.S. Torino e del Sisport Mirafiori; per le attività ricreative all'aperto si segnalano i parchi "Piemonte", "Boschetto", e il già citato Colonnetti.

<sup>2</sup> <https://fondazione.mirafiori.it/mirafiori-sud>

<sup>3</sup> Fonte OICT – Osservatorio Immobiliare della Città di Torino, scheda D06, anno 2022

Per quanto riguarda la formazione culturale, diversi istituti scolastici soddisfano tutti i gradi di istruzione, dalle scuole materne alle superiori; sulla stessa strada dove è ubicato l'immobile pignorato si trovano alcune scuole materne dell'infanzia oltre ad un centro CPIA3 - Centro per l'educazione degli adulti; la biblioteca comunale più vicina, a pochi minuti di distanza, è intitolata allo scrittore Carlo Pavese.

Nella zona opera l'ASL di Torino attraverso i presidi ospedalieri "C.T.O.", "Molinette", "San Lazzaro", e "Regina Margherita", tutti raggiungibili in circa 15 minuti dall'alloggio pignorato.

Dal punto di vista dell'intrattenimento, nelle vicinanze dell'immobile - seppur nel comune di Nichelino - c'è il Teatro Superga; per quanto riguarda gli incontri conviviali, numerosi sono i ristoranti con cucina autoctona o straniera.

Il traffico veicolare diurno sulla Strada Castello di Mirafiori è abbastanza fluido, senza particolari problemi legati al rumore; la ricerca di parcheggi su strada è facile.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, la zona è servita da qualche linea con cui è possibile raggiungere il confine nord con Settimo Torinese, passando per il centro città, oppure la zona del Lingotto, o ancora i comuni di Collegno e Beinasco.

Il trasporto privato utilizza i corsi Unione Sovietica, per dirigersi verso il centro città, e Moncalieri, verso la zona sud della città metropolitana; gli immobili pignorati sono a pochi minuti da uno svincolo autostradale della Tangenziale sud di Torino.



Vista aerea dell'edificio di Strada Castello di Mirafiori (Fonte: Google Maps)

Gli abitanti nell'ex quartiere Mirafiori Sud sono circa 34.000<sup>4</sup>, divisi equamente tra uomini e donne; la fascia di età più rappresentata è quella tra i 50 e 60 anni.

Pur essendo la zona in cui sono ubicati gli immobili molto tranquilla e *verde*, a causa della sua dislocazione periferica, la dinamicità del mercato immobiliare (cioè, il numero di alloggi venduti rispetto all'insieme complessivo di immobili) è debole e si può indicativamente stimare che siano necessari almeno dieci mesi per perfezionare e concludere la vendita di un alloggio con caratteristiche simili a quello pignorato.

Quindi, riepilogando le caratteristiche della zona:

**servizi:**

|                        |             |                     |
|------------------------|-------------|---------------------|
| farmacie               | nella media | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| ospedale               | nella media | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| ufficio postale        | scarso      | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| centri commerciali     | pessimo     | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| supermercati           | mediocre    | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| negozi al dettaglio    | scarso      | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| carabinieri            | nella media | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| biblioteca             | nella media | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| scuola per l'infanzia  | buono       | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| asilo nido             | buono       | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| scuola elementare      | buono       | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| scuola media inferiore | nella media | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| scuola media superiore | nella media | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| centri sportivi        | ottimo      | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| parco giochi           | buono       | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| spazi verdi            | buono       | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |

**collegamenti:**

|                                  |             |                     |
|----------------------------------|-------------|---------------------|
| autobus urbani                   | nella media | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| asse viario per autostrada       | ottimo      | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| asse viario per centro cittadino | ottimo      | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |

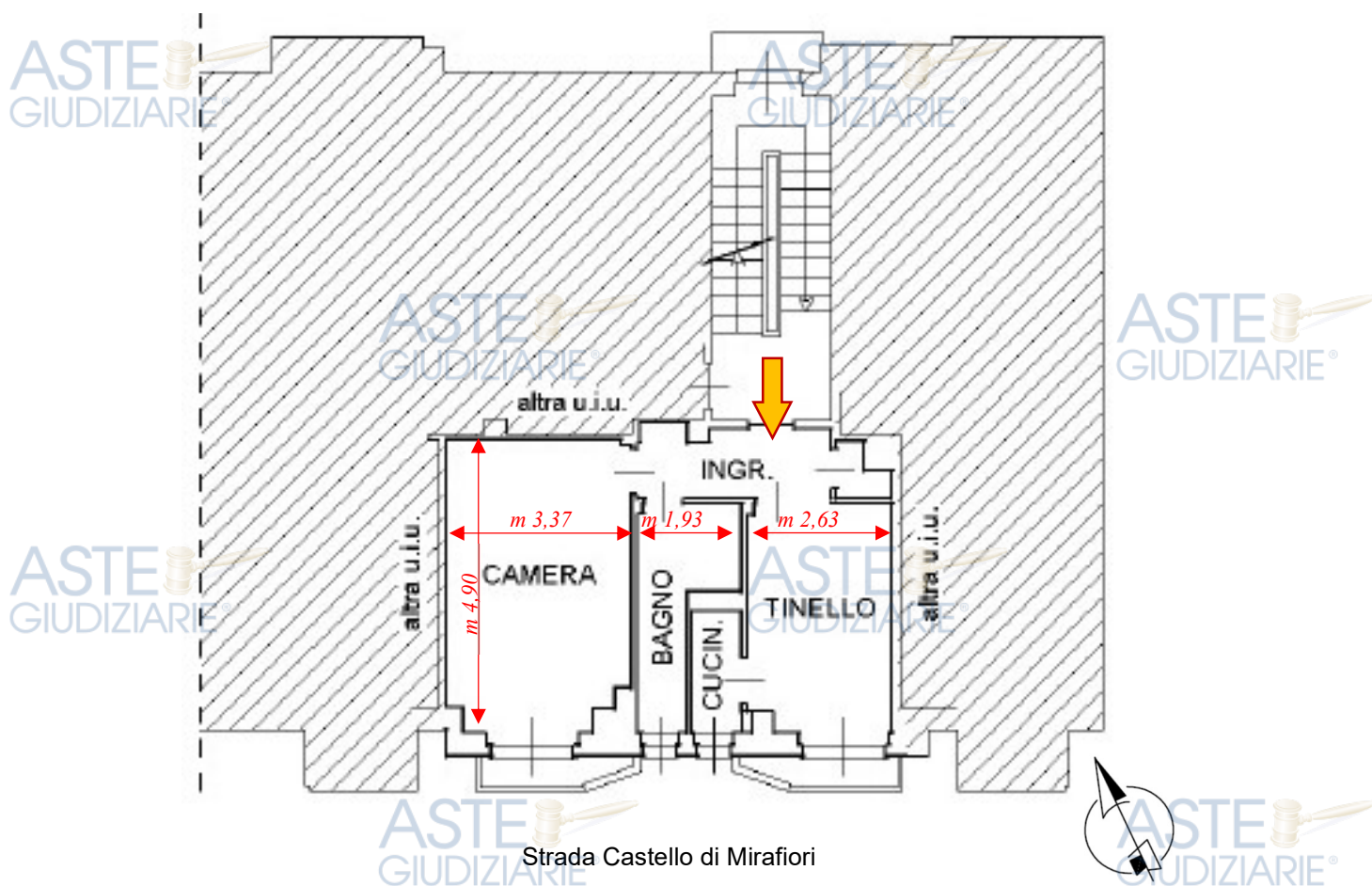
<sup>4</sup> Situazione al 31/12/2023. Fonte: *Comune di Torino – Ufficio statistica*

## 2.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### 2.2.1 Appartamento

L'appartamento pignorato, un bilocale al secondo piano (3° fuori terra) dello stabile, senza ascensore, di Strada Castello di Mirafiori n. 107 a Torino, risulta distinto con il numero "6" (sei) nella pianta del relativo piano allegata al regolamento condominiale ed è posto alle coerenze con il vano scale (a nord), con gli appartamenti "5" (a est) e 7 (a a ovest), e con la Strada Castello di Mirafiori (a sud).

cortile interno



Planimetria non in scala dell'immobile pignorato (all. n. 3)

Come si osserva dalla planimetria, l'alloggio ha un'unica esposizione affacciandosi soltanto sul lato strada a sud: dal pianerottolo si accede al disimpegno e da qui, frontalmente, al tinello con angolo cottura e, verso destra, al bagno e alla camera da letto.

L'unità immobiliare è stata sottoposta ad una parziale ristrutturazione qualche anno fa: la pavimentazione, uniforme in tutti gli ambienti, è costituita da grés porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate tranne quelle del bagno e del cucinino che sono rivestite con piastrelle

di ceramica non a tutta altezza; gli infissi sulla facciata, posizionati recentemente grazie ai lavori del cosiddetto Superbonus 110%, sono in PVC a vetro camera; le porte interne sono in legno; i terminali dell'impianto di riscaldamento centralizzato sono in alluminio del tipo termoarredo; l'impianto per l'acqua calda sanitaria è autonomo con una caldaia a gas collocata nel cucinino. Gli apparecchi sanitari del bagno (lavabo, wc, bidet, e piatto doccia) sono in normali condizioni di manutenzione. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico, e del gas), nulla si può dire circa la loro esecuzione ed il relativo funzionamento poiché non è stata prodotta la relativa certificazione di conformità.

Dalle risultanze catastali e dai rilievi effettuati all'interno dei locali si stabilisce che la superficie totale<sup>5</sup> dell'immobile è pari a circa 53 m<sup>2</sup> con un'altezza di circa 2,95 m.

Nel complesso, al momento del sopralluogo, lo stato di manutenzione e di conservazione risulta essere buono e non sono stati rilevati difetti e/o disfunzionalità che possono pregiudicare l'utilizzo del bene pignorato.

La cantina associata all'alloggio è quella contraddistinta con il numero "6" (sei) sulla planimetria del piano interrato allegata al regolamento condominiale, alle coerenze con la cantina n. 5, il sottosuolo al cortile, il muro perimetrale dell'edificio e con il corridoio cantine: si osserva l'assenza del tramezzo divisorio con la limitrofa cantina n. 5 e che, quindi, dovrà essere ricostruito.

Riassumendo, i giudizi sull'immobile possono essere così descritti:

**giudizio sulla qualità e rating interno alloggio:**

|                                |        |                     |
|--------------------------------|--------|---------------------|
| livello di piano               | medio  | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| esposizione                    | medio  | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| luminosità                     | medio  | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| panoramicità                   | ottima | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| impianti tecnici               | medio  | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |
| stato di manutenzione generale | buono  | ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ |

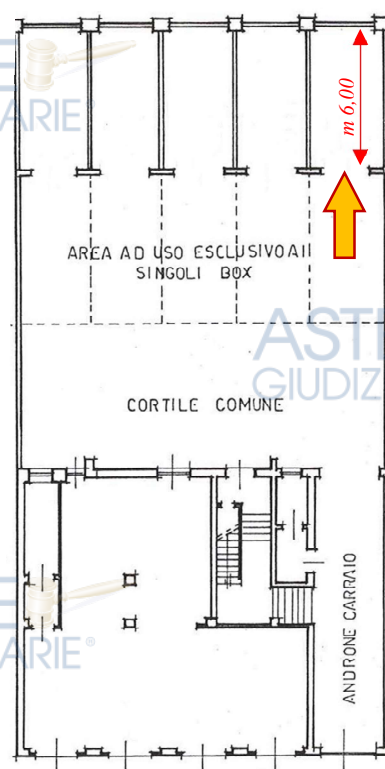
<sup>5</sup> Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento alla pubblicazione "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dell'Agenzia del Territorio, a sua volta basata su quanto descritto nell'allegato "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria", del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96"

**consistenza:**

| descrizione | consistenza         | indice | superficie commerciale<br>(D.P.R. 23 marzo 1998 n.138) |
|-------------|---------------------|--------|--|
| alloggio    | ≈ 49 m <sup>2</sup> | x 100% | ≈ 49 m <sup>2</sup>                                    |
| balconi     | ≈ 4 m <sup>2</sup>  | x 25%  | ≈ 1 m <sup>2</sup>                                     |
| cantina     | ≈ 12 m <sup>2</sup> | x 25%  | ≈ 3 m <sup>2</sup>                                     |
| totale      |                     |        | ≈ 53 m <sup>2</sup>                                    |

**2.2.2 Autorimessa**

L'autorimessa pignorata è ubicata al piano terreno ed è distinta con il numero "14" (quattordici) nella relativa pianta allegata al regolamento condominiale; essa è confinante con: l'area comune di manovra, l'autorimessa n. 15, e i muri perimetrali; la superficie interna è di circa 17 m<sup>2</sup>. Come si osserva dalla planimetria a lato (anche *all. n. 4*), attraversato l'androne carraio si entra nel cortile condominiale sul quale si affaccia il garage: il portone è in ferro con inserti di vetro; tutte le pareti, nonché il soffitto, sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è in battuto di cemento.

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato essere occupato da \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* senza che sia mai stato stipulato e registrato alcun contratto di locazione o diverso titolo di godimento e, pertanto, senza alcun titolo opponibile alla procedura esecutiva: per questo motivo – nella valutazione del § 9 – si considererà l'immobile allo stato libero.

Invece l'autorimessa appare essere nella disponibilità dell'esecutata.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****4.1 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE****4.1.1 Altre trascrizioni pregiudizievoli: il regolamento condominiale**

Nel 1998, in previsione della vendita frazionata dell'intero stabile, l'allora proprietario \*\*\*\*\* redigeva il regolamento di condominio [All. n. 5] che veniva depositato come allegato all'atto a rogito notaio Angelo Chianale del 21 aprile 1998, repertorio numero 7197 raccolta numero 1758, registrato a Torino il 28 aprile 1998 al numero 7821/1A degli Atti pubblici.

Il regolamento annovera le consuete disposizioni sui rapporti tra condòmini.

Per la ripartizione alle spese ordinarie e straordinarie dell'intero edificio, i due immobili pignorati sono così rappresentati:

|          | spese generali | spese per pulizia e illuminazione |
|----------|----------------|-----------------------------------|
| alloggio | 56,60 / 1000   | 76,44 / 1000                      |
| garage   | 10,80 / 1000   | ----                              |

Per quanto riguarda il riscaldamento dell'alloggio, la spesa relativa si basa su una quota fissa e di una variabile, legate rispettivamente al volume dell'immobile e al consumo effettivo registrato dai ripartitori sui termosifoni; la spesa relativa al consumo dell'acqua potabile è proporzionale al numero delle persone residenti con continuità.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico**

Nessuno.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

## 4.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalle ricerche eseguite il giorno 18 settembre 2024 presso l’Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 1, si evince che su entrambi gli immobili pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che – con il decreto di trasferimento – dovranno essere totalmente obliterate<sup>6</sup> [all. n. 6]:

### 4.2.1 Iscrizioni

#### **Ipoteca volontaria del 16 maggio 2018 ai numeri R.G. 19437 e R.P. 3025**

a favore della \*\*\*\*\*  
contro ①,

per complessivi € 92.000,00 a garanzia della restituzione dell’importo di € 46.00000 ricevuto a titolo di mutuo con atto a rogito dottor Gabriele Naddeo, notaio in Caselle Torinese (TO), del 15 maggio 2018, rep. n. 8642 / 7300.

### 4.2.2 Pignoramenti

#### **Pignoramento del 3 giugno 2024 ai numeri R.G. 22525 e R.P. 17711**

a favore della \*\*\*\*\*

contro l’esecutata ①, sovra generalizzata,

in forza di atto giudiziario dell’ufficio UNEP presso la Corte d’Appello di Torino datato 7 maggio 2024, n. rep. 11552.

### 4.2.3 Altre trascrizioni

Nessuna.

### 4.1.4 Altre limitazioni d’uso

Nessuna.

<sup>6</sup> L’obliterazione delle formalità avverrà a cura della procedura ma con oneri a carico dell’aggiudicatario



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Sulla base delle informazioni documentali fornite dall'amministratore condominiale, le spese relative ai due immobili pignorati sono così riassumibili:

|  | alloggio     | garage     |
|--|--------------|------------|
| spese ordinarie annue di gestione dell'immobile<br>(nel caso dell'alloggio non comprendono le spese dell'acqua potabile calcolate a persona e le spese di riscaldamento) | ≈ 500,00 €   | ≈ 160,00 € |
| spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute   | -----        | -----      |
| spese condominiali scadute ed insolute biennio 2022 – 2024 alla data della perizia   | ≈ 3.600,00 € | ≈ 160,00 € |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Con riferimento all'ultimo ventennio, si elencano i proprietari e i relativi titoli di proprietà degli immobili pignorato.

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIA

L'attuale proprietaria è l'esecutata ①, sovra generalizzata.

### 6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI

In forza di **atto di compravendita** a rogito dottor Angelo Chianale, notaio in Torino, datato **28 maggio 1998**, repertorio n. 7.610 / 1905 [all. n. 7], il signor ②, alienò i due immobili pignorati, alloggio<sup>7</sup> e autorimessa, alla signora ①, sovra generalizzata; il contratto fu trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 in data 1 giugno 1998 ai nn. R.G. 13789 e R.P. 9122.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

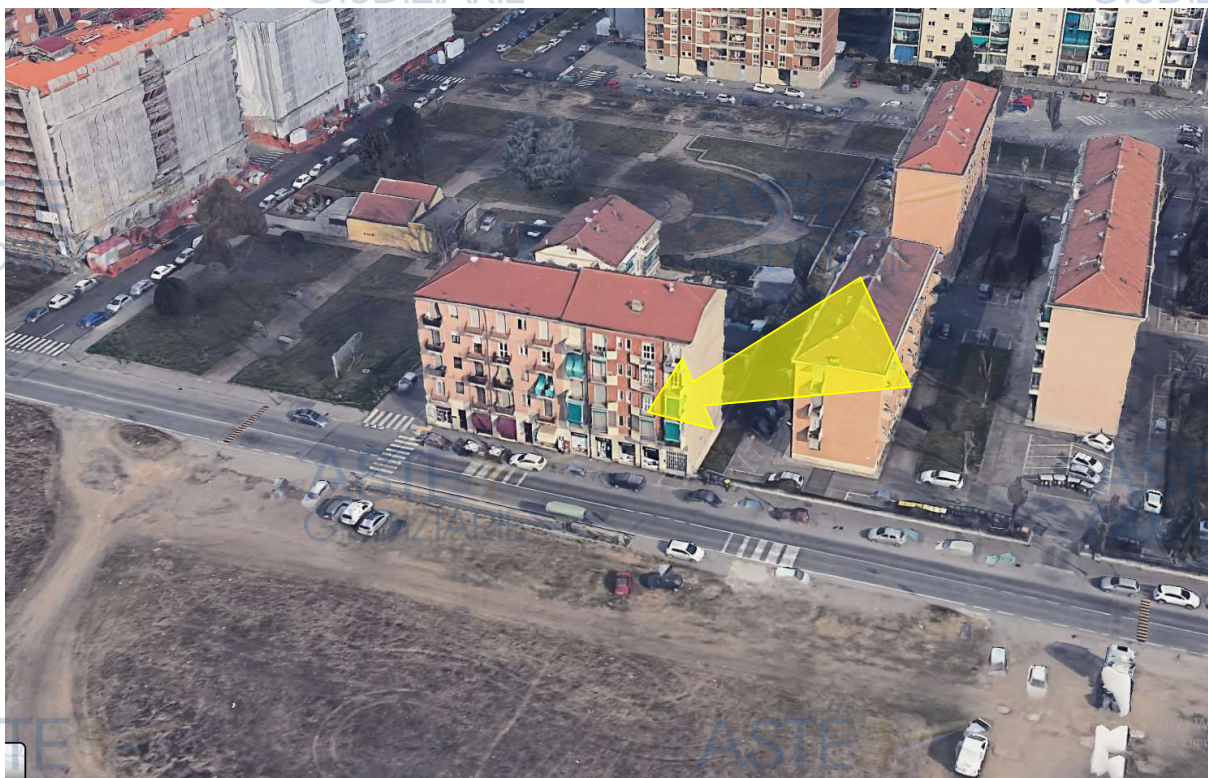
### 7.1 PRATICHE EDILIZIE

Nel marzo del 1956 i coniugi Verrua Pietro e Rosmino Pierina presentarono istanza al Comune per la costruzione di un edificio a cinque piani fuori terra su un proprio terreno lungo

<sup>7</sup> L'alloggio, all'epoca della compravendita, faceva parte di un immobile più ampio, risultato della fusione di due alloggi sullo stesso piano

la Strada Castello di Mirafiori: i lavori – su progetto dell'ing. Ignazio Messineo di Torino – furono autorizzati con il Permesso n. 729 del 1° luglio 1958 [all. n. 8].

La tipologia dell'edificio, la sua configurazione architettonica e la disposizione degli spazi interni sono elementi distintivi delle abitazioni di tipologia economica costruite nelle zone periferiche negli anni '60 dello scorso secolo per soddisfare le nuove necessità abitative legate all'immigrazione interna.



*Vista dall'alto dello stabile di Strada castello di Mirafiori 107 (fonte Google Maps)*

La destinazione è commerciale al piano terreno e residenziale ai piani superiori; la distribuzione verticale avviene su cinque piani fuori terra con scala interna e pianerottoli, oltre al piano interrato destinato alle cantine; non è presente l'impianto ascensore.

La struttura portante è in cemento armato, i tamponamenti sono in mattoni; il tetto a due falde ha copertura a tegole in laterizio; la facciata lato strada è in travertino fino al secondo piano fuori terra e in mattonelle di klinker nella parte superiore; la facciata lato cortile è intonacata e tinteggiata; i balconi sono aggettanti con soletta in murature e ringhiere in ferro verniciato. Gli infissi sulle due facciate sono in pvc (cloruro di polivinile). Il portoncino pedonale, lungo l'androne carraio, è in vetro montato su telaio in alluminio; il vano scala è intonacato e tinteggiato; i pianerottoli, le pedate e alzate delle rampe sono rivestite con granito chiaro.

L'impianto di riscaldamento centralizzato è collegato alla rete di teleriscaldamento cittadina.

Non c'è il servizio di portineria ma tutti gli alloggi sono connessi all'impianto citofonico con apri portone elettrico.

Recentemente lo stabile è stato sottoposto a lavori di efficientamento energetico (il c.d. Superbonus 110%).

Nel complesso, le caratteristiche di manutenzione e conservazione dell'edificio sono buone e non appare necessario effettuare lavori di ristrutturazione edilizia.

\*\*\*

Nel 1958, con il Permesso n. 2179 del 17 ottobre 1958, venne costruito nel cortile un basso fabbricato ad uso autorimesse [all. n. 9].



*La facciata prospiciente la Strada Castello di Mirafiori: con il rettangolo di color giallo si indica l'alloggio pignorato*

Quindi, riassumendo, nell'archivio edilizio comunale è conservata la seguente documentazione:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Permesso edilizio n. 729 / 1958  | erezione di edificio di civile abitazione a cinque piani fuori terra, oltre a piano cantinato |
| Permesso edilizio n. 2179 / 1958 | costruzione di basso fabbricato nel cortile ad uso autorimesse                                |

## 7.2 LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ

In data 26 luglio 1963 il Comune rilasciava la licenza di abitabilità n. 703 [all. n. 10].

## 7.3 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Nessuna Attestazione di Prestazione Energetica (APE) risulta essere stata rilasciata da tecnici qualificati per l'immobile pignorato.

## 7.4 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore del Comune di Torino<sup>8</sup>, colloca la Strada Castello di Mirafiori nella "Zona urbana residenziale mista" (con indice fondiario 0,60 m<sup>2</sup> SLP / m<sup>2</sup> SF, Titolo II, art. 11 N.U.E.A, tav. normativa n. 1, fig. n. 16A), area normativa "residenza R1" (art. 8 N.U.E.A.): le norme non evidenziano particolari vincoli e/o pericoli di tipo geologico.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Nel 1998 l'esecutata acquistò un immobile formato dalla fusione dell'alloggio oggi pignorato, identificato nel regolamento condominiale con il n. 6, con il confinante alloggio identificato con il n. 7; anche le due cantine pertinenziali furono unite.

Successivamente, nel 2015, l'immobile fu frazionato ricostituendo così i due alloggi originari: poiché nell'archivio comunale non risulta alcuna documentazione inerente a questa suddivisione sarà necessario presentare una CILA in sanatoria.

La cantina dell'alloggio pignorato, invece, è ancora unita alla limitrofa cantina pertinenza dell'alloggio n. 7, e quindi sarà necessario erigere il tramezzo divisorio.

Per questi motivi l'alloggio pignorato risulta **non conforme** ma regolarizzabile; il costo della regolarizzazione (comprendente l'onorario del professionista per la pratica edilizia, la sanzione amministrativa, nonché la spesa per la costruzione del muro) è stimabile in circa euro 3.000,00.

\*\*\*

L'autorimessa risulta conforme.

<sup>8</sup> Le Note sono interamente pubblicate sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms>

## **8.2 CONFORMITÀ CATASTALE**

L'immobile risulta conforme.

## **8.3 CONFORMITÀ URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

## **8.4 CONFORMITÀ DATI CATASTALI / ATTO**

Come già detto nel § 8.1, l'alloggio pignorato è il risultato di un frazionamento avvenuto nel 2015: da allora l'immobile, con i nuovi dati catastali, non è stato oggetto di alcun atto di compravendita.

## **8.5 ALTRE CONFORMITÀ**

Come già detto nel § 2.2.1 non si hanno elementi da cui desumere la conformità degli impianti elettrici e del gas.

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

Ai fini della valutazione economica per la vendita all'asta, sebbene l'alloggio e il garage rappresentino entità ipoteticamente alienabili separatamente, per motivi di razionalità è preferibile raggrupparli in un unico lotto.

### **9.1 CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO (OMV):**

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Nel giudizio di stima – in generale – i fattori determinanti sono:

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale<sup>9</sup>;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Il fattore posizionale (l'elemento estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (viabilità privata e servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

<sup>10</sup> Il fattore edilizio (l'elemento intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto dall'epoca di costruzione, dimensione, tipologia e caratteristiche tecnico-costruttive della struttura, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box), destinazione d'uso e capacità di reddito, ecc.

Il criterio di valutazione utilizzato è quello della comparazione diretta, il cosiddetto *metodo sintetico - comparativo*, con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, su appositi listini e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori:

|                     |  |                                    |
|---------------------|--|------------------------------------|
| <b>appartamento</b> | ➤ agenzie immobiliari                                      | 900,00 – 1.300,00 €/m <sup>2</sup> |
|                     | ➤ Agenzia delle Entrate <sup>11</sup> :                    | 800,00 – 1.120,00 €/m <sup>2</sup> |
| <b>autorimessa</b>  | ➤ agenzie immobiliari                                      | nessun dato                        |
|                     | ➤ Osservatorio dell'Agenzia del Territorio <sup>12</sup> : | 630,00 – 950,00 €/m <sup>2</sup>   |

È naturale che anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla *personale* conoscenza tecnica/economica dell'immobile da valutare e del mercato di riferimento: sulla base delle considerazioni e delle assunzioni svolte nei §§ 2, 4.1, e 7 lo scrivente Esperto stima per questa tipologia di immobili i seguenti valori:

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| <b>appartamento</b>  | <b>1.300,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>autorimessa</b>   | <b>750,00 €/m<sup>2</sup></b>   |
| Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;</li> <li>✓ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;</li> <li>✓ il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;</li> <li>✓ il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;</li> <li>✓ il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;</li> <li>✓ il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.</li> </ul> |                                 |

### 9.1.1 *Decurtazioni e adeguamenti del valore del lotto:*

Nella tabella seguente si indicano alcuni coefficienti di differenziazione che tengono conto di aspetti propri degli immobili e che possono influenzare il valore complessivo del lotto:

| <b>autorimessa</b> | <b>deprezzamento</b> |
|--------------------|----------------------|
| stato interno      | - 10 %               |

<sup>11</sup> Consultazione dei valori dichiarati negli atti di compravendita da gennaio 2023 a maggio 2024 in un raggio di 600 metri dall'immobile pignorato

<sup>12</sup> Quotazioni immobiliari del 2° semestre 2023 riferite a garage nella microzona censuaria "Mirafiori Sud"

| appartamento                               | rivalutazione / deprezzamento |
|--|-------------------------------|
| efficientamento energetico Superbonus 110% | + 20 %                        |
| manca ascensore                            | - 10 %                        |
| affaccio unico sulla strada                | - 20 %                        |
| CILA in sanatoria e lavori edili           | ≈ 3.000,00 €                  |

Applicando i fattori sopra elencati si ottiene che il valore di mercato dei due immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano è:

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>appartamento</b> | $53 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 \times 1,2 \times 0,9 \times 0,8 - 3.000,00 \text{ €} = \mathbf{56.529,60 \text{ €}}$ |
| <b>autorimessa</b>  | $21 \text{ m}^2 \times 750 \text{ €/m}^2 \times 0,9 = \mathbf{14.175,00 \text{ €}}$   |

**Per un valore complessivo di euro 70.704,60**

## 9.2 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Il valore sopra ricavato viene ulteriormente ridotto per:

|   |  |              |
|---|--|--------------|
| <b>LOTTO UNICO<br/>appartamento e<br/>autorimessa</b> | differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (comprende anche il costo per l'Attestato di Prestazione Energetica) | - 10 %       |
|   | spese condominiali insolute nel biennio anteriore ai sensi dell'art.568 cpc  | ≈ € 3.670,00 |
|   | spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente   | ≈ € 800,00   |

Quindi, in definitiva, si ha che il **valore di vendita giudiziaria** dei due immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano è pari a:

|   |  |
|---|--|
| <b>LOTTO UNICO<br/>appartamento e<br/>autorimessa</b> | $70.704,60 \text{ €} \times 0,9 - (3.670,00 + 800,00) \text{ €} = 59.164,14 \text{ €}$ |
|   | che arrotondato per difetto diventa  |
|   | <b><u>€ 59.000,00</u></b><br><b><u>(euro cinquantanovemila/00)</u></b>                 |

Si precisa, infine, che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, comma 376, 377, 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio).

**CONCLUSIONI – scheda riassuntiva**

Nel presente capitolo si riassumono schematicamente le risultanze della relazione tecnica.

| <b>Esecuzione immobiliare n. 393 / 2024</b>                   |  |
|---|--|
| Immobili in Torino,<br>Strada Castello di<br>Mirafiori n. 107 | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>appartamento al secondo piano</b>, soggiorno con angolo cottura, una camera, bagno, oltre a cantina al piano interrato</li> <li>➤ <b>autorimessa al piano terra</b></li> </ul>   |
| dati catastali  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>appartamento</b>: Fg. 1483, part. 32, sub. 16, cat. A/3, consistenza 3 vani, sup. catast. 52 m<sup>2</sup>, rendita € 333,11</li> <li>➤ <b>autorimessa</b>: Fg. 1483, part. 31, sub. 1, cat. C/6 consistenza 17 m<sup>2</sup>, sup. catast. 21 m<sup>2</sup>, rendita € 91,31</li> </ul> |
| proprietaria  | esecutata  |
| occupazione   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>appartamento</b>: ***** senza contratto di locazione</li> <li>➤ <b>autorimessa</b>: esecutata</li> </ul>   |
| anno di costruzione   | 1955   |
| agibilità   | n° 703 / 1963  |
| certificazione energetica                                     | nessuna  |
| irregolarità  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– non risulta nell'archivio edilizio comunale il frazionamento da cui ha tratto origine l'alloggio pignorato</li> <li>– mancanza muro divisorio tra la cantina dell'alloggio pignorato e la cantina limitrofa</li> </ul>  |
| Formalità   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ipoteca volontaria del 16/5/2018 ai nn. R.G. 19347 e R.P. 3025</li> <li>• pignoramento del 3/6/2024 ai nn. R.G. 22525 e R.P. 17711</li> </ul>   |
| <b>valore di vendita<br/>giudiziarie</b>                      | <b>lotto unico (appartamento e autorimessa): € 59.000,00</b>   |

Estinto il mandato ricevuto e terminate le operazioni di indagine tecnica, il Consulente scrivente rassegna la presente relazione, restando a disposizione per ogni chiarimento e quant'altro utile a giustizia.

Con osservanza.

Torino, 13 ottobre 2024

L'esperto

*ing. Umberto Schirosi*





**ALLEGATI**

- Allegato n° 0* Allegato fotografico
- Allegato n° 1* Documentazione catastale appartamento
- Allegato n° 2* Documentazione catastale autorimessa
- Allegato n° 3* Planimetria dell'appartamento, stato di fatto
- Allegato n° 4* Planimetria dell'autorimessa, stato di fatto
- Allegato n° 5* Regolamento condominiale
- Allegato n° 6* Formalità
- Allegato n° 7* Atto di compravendita
- Allegato n° 8* Permesso edilizio n. 729 / 1958 (edificio)
- Allegato n° 9* Permesso edilizio n. 2179 / 1958 (basso fabbricato)
- Allegato n° 10* Licenza di abitabilità

