

RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
*per il*  
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: dott.ssa NICOLETTA ALOJ  
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 220/2021

*Promosso da*

Mascherato 3  
(creditore procedente)

Mascherato 4

*(creditore intervenuto)*

*Contro*

Mascherato 1 e Mascherato 2

*(debitori eseguiti)*

**RIEPILOGO ALLA RELAZIONE PERITALE**

Trascrizione atto	del	Registro	Registro
pignoramento	23/04/2022	Generale	Particolare
Torino 1		17382	12920

**PARTI IN CAUSA****Creditore procedente**

**Mascherato 3** rappresentato e difeso dall' avv. **Mascherato 4**

**Creditore intervenuto**

**Mascherato 5**

**Debitori eseguiti**

- **Mascherato 1** nata a Torino il 25/07/1936. Il certificato di residenza è prodotto come allegato n° 4 alla presente.
- **Mascherato 2**, nata a Torino il 19/12/1975. Il certificato di residenza è prodotto come allegato n° 4 alla presente.

**QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI**

Quota colpita	<b>Piena proprietà</b>
Ubicazione	<b>Torino Strada del Carossio 12</b>
Dati catastali	<b>Catasto Fabbricati: foglio 1077 particella 222 sub. 57</b>
Valori di stima	<b>€ 44.500,00</b> * (secondo quanto indicato nella nota al quesito I nel valore di stima è compreso anche sub. 58 graffato)

**SINTESI ACCERTAMENTI**

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Sussistenza di altri comproprietari non eseguiti	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>Stato di occupazione</b>	<input type="checkbox"/> occupato da terzi privi di titolo	
<b>Regolarità edilizia</b>	<input type="checkbox"/> Irregolarità edilizie riscontrate (vedi nota quesito I)	
<b>Si segnala incongruenza nell'atto di provenienza</b>		

## TRATTAZIONE QUESITO A

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

Identificazione ed ubicazione degli immobili

Locali facenti parte del fabbricato di civile abitazione sito in comune di Torino, strada del Carossio n° 12, e precisamente:

- al piano sesto (settimo fuori terra): la porzione di alloggio individuata come "parte A" nella planimetria catastale che si allega alla presente relazione. Coerenti: pianerottolo, unità immobiliare A/12 (A dodici), porzione individuata come "Parte B" (sub. 58) nella planimetria catastale allegata a due lati opposti, e condominio strada del Carossio 14 (erroneamente indicato come condominio di strada del Carossio 12 nella planimetria catastale allegata);
- al piano interrato: un vano di cantina individuato come "parte A" nella sopra allegata planimetria catastale. Coerenti: corridoio comune, rampa carraia, terrapieno a due lati e vano scala.

Dati catastali (aggiornati alle visure allegate)

**Foglio 1077 Particella 222 Subalterno 57**

Foglio **1077** Particella **222** Subalterno **58**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **1077** Particella **222**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 733,37**

Zona censuaria **2**,

Categoria **A/3a**), Classe **4**, Consistenza **4 vani**

Foglio **1077** Particella **222** Subalterno **58**

**Indirizzo:** STRADA DEL CAROSSIO n. 12 Piano 6-S1

**Dati di superficie:** Totale: **76 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte b): **76 m<sup>2</sup>**

**Intestati catastali**

- 1. Mascherato 6** Diritto di: Da verificare propr. per **1/4 parte b**
- 2. Mascherato 1** Diritto di: Da verificare propr. **per 1/2 parte a**

**3. Mascherato 2** Diritto di: Da verificare propr. per 1/2 parte a

**4. Mascherato 7** Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b

Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b

**Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali**

**Dati identificativi**

**dal 09/04/1993 al 13/12/2001**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)**

Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **43**

COSTITUZIONE in atti dal 09/04/1993

**dal 13/12/2001 al 26/05/2014**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)**

Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **57**

Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **58**

VARIAZIONE del 13/12/2001 Pratica n. 750899 in atti dal 13/12/2001 ACCOR.

SOTTOTETTO CHE VARIA CONSIS. (n. 25217.1/2001)

**dal 26/05/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **TORINO (L219) (TO)**

Foglio **1077** Particella **222** Subalterno **57**

Foglio **1077** Particella **222** Subalterno **58**

Variatione del 26/05/2014 Pratica n. TO0176423 in atti dal 26/05/2014

BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 143694.1/2014)

Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 35 pla

1890 sub 57 per allineamento mappe

**Indirizzo**

**dal 19/12/1991 al 05/05/1993**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **43**

STRADA DEL CAROSSIO n. 12 Piano 6 Partita: **244490**

Busta mod.58: **6645**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/12/1991 in atti dal 09/04/1993 (n. 10430/1991)

**dal 05/05/1993 al 13/12/2001**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)**

VARIAZIONE del 05/05/1993 in atti dal 12/02/1998 ESATTA  
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA-NOT.10020/98 COLL (n. 7882/1993)

**Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali**

Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **43**

VIA CAROSSIO n. 12 Interno 11 Piano 6

Partita: **244490**

**dal 13/12/2001 al 08/03/2004**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)**

Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **57**

Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **58**

VIA CAROSSIO n. 12 Piano 6-S1 VARIAZIONE del 13/12/2001 Pratica n. 750899 in atti dal 13/12/2001 ACCOR. SOTTOTETTO CHE VARIA CONSIS. (n. 25217.1/2001)

**dal 08/03/2004 al 26/05/2014**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)**

Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **57**

Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **58**

STRADA DEL CAROSSIO n. 12 Piano 6-S1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/03/2004 Pratica n. TO0130165 in atti dal 08/03/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27728.1/2004)

**dal 26/05/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **TORINO (L219) (TO)**

Foglio **1077** Particella **222** Subalterno **57**

Foglio **1077** Particella **222** Subalterno **58**

STRADA DEL CAROSSIO n. 12 Piano 6-S1 Variazione del 26/05/2014 Pratica n. TO0176423 in atti dal 26/05/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

(n. 143694.1/2014) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 35 pla 1890 sub 57 per allineamento mappe

**Dati di classamento**

**dal 09/04/1993 al 19/12/1991**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **43**

Partita: **244490** COSTITUZIONE in atti dal 09/04/1993

**dal 19/12/1991 al 01/01/1992**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **43**

Rendita: **Lire 1.800** Zona censuaria **2** Categoria **A/3d**), Classe **3**, Consistenza **4 vani** Partita: **244490**

Busta mod.58: **6645**

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 19/12/1991 in atti dal 09/04/1993 (n. 10430/1991)

**dal 01/01/1992 al 05/05/1993**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **43**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali**

Rendita: **Lire 1.220.000** Zona censuaria **2** Categoria **A/3d**), Classe **3**, Consistenza **4 vani** Partita: **244490** Busta mod.58: **6645**

**dal 05/05/1993 al 13/12/2001**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)**

Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **43** Rendita: **Lire 915.000** Zona censuaria **2** Categoria **A/3d**), Classe **3**, Consistenza **3 vani** Partita: **244490**

VARIAZIONE del 05/05/1993 in atti dal 12/02/1998 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA-NOT.10020/98 COLL (n. 7882/1993)

**dal 13/12/2001 al 13/12/2002**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **57**  
Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **58** Rendita: **Euro 630,08** Rendita: **Lire 1.220.000** Zona censuaria **2** Categoria **A/3d**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**  
VARIAZIONE del 13/12/2001 Pratica n. 750899 in atti dal 13/12/2001 ACCOR. SOTTOTETTO CHE VARIA CONSIS. (n. 25217.1/2001) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**dal 13/12/2002 al 12/06/2012**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **57**  
Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **58** Rendita: **Euro 630,08**  
Zona censuaria **2** Categoria **A/3d**, Classe **3**, Consistenza **4 vani**  
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/12/2002 Pratica n. 896397 in atti dal 13/12/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34547.1/2002) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**dal 12/06/2012 al 26/05/2014**

**Immobile predecessore**

Comune di **TORINO (L219) (TO)**  
Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **57**  
Foglio **35** Particella **1890** Subalterno **58**  
Rendita: **Euro 733,37**  
Zona censuaria **2**  
Categoria **A/3d**, Classe **4**, Consistenza **4 vani**  
VARIAZIONE del 12/06/2012 Pratica n. TO0315363 in atti dal 12/06/2012 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 38535.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. TO0365568 del 10/07/2012  
Annotazioni: rettifica del classamento ai sensi del d. m.37/97-autotutela d'ufficio-efficacia della nuova rendita dalla data della notifica

**dal 26/05/2014**

**Immobile attuale**

Comune di **TORINO (L219) (TO)** Foglio **1077** Particella **222** Subalterno **57**  
Variazione del 26/05/2014 Pratica n. TO0176423 in atti dal 26/05/2014  
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 143694.1/2014) Notifica n.  
TO0365568/2012

Annotazioni: costituita dalla soppressione della

**Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali**

Foglio **1077** Particella **222** Subalterno **58** Rendita: **Euro 733,37**

Zona censuaria **2** Categoria **A/3d**), Classe **4**, Consistenza **4 vani** particella  
ceu sez fgl 35 pla 1890 sub 57 per allineamento mappe

**Dati di superficie**

**dal 09/11/2015**

**Immobile attuale**

Comune di **TORINO (L219) (TO)**

Foglio **1077** Particella **222** Subalterno **57**

Foglio **1077** Particella **222** Subalterno **58**

Totale: **76 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte : **76 m<sup>2</sup>**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/12/2001, prot. n.  
000750899

**Storia degli intestati dell'immobile**

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TORINO (L219)  
(TO) Foglio 35 Particella 1890 Sub. 43**

**1. Mascherato 8**

dal 09/04/1993 al 06/07/1993

Diritto di: Proprietà (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE in atti dal 09/04/1993

**1. Mascherato 1** dal 06/07/1993 al 10/12/2001 Diritto di: Proprieta' per 1/2  
(deriva dall'atto 2)

2. Atto del 06/07/1993 Pubblico ufficiale NOT. A. REVIGLIONE Sede TORINO  
(TO) Repertorio n. 68258 registrato in data - VENDITA DI IMMOBILI  
(PREALLINEAMENTO) n. 38282.1/1999 - Pratica n. 750899 in atti dal  
13/12/2001



**2. Mascherato 2** dal 06/07/1993 al 10/12/2001 Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

**1. Mascherato 6** dal 10/12/2001 al 13/12/2001

Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58)

(deriva dall'atto 3)

3. VOLTURA D'UFFICIO del 10/12/2001 registrato in data - ISTITUZIONE DITTA MISTA (PREALLINEAMENTO) n. MISTA.1/2001 - Pratica n. 750899 in atti dal 13/12/2001

**2. Mascherato 2** dal 10/12/2001 al 13/12/2001 Diritto di: Da verificare propr. per 1/2 parte a (s.57) (deriva dall'atto 3)

**Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali**

**3. Mascherato 1** dal 10/12/2001 al 13/12/2001 Diritto di: Da verificare propr. per 1/2 parte a (s.57) (deriva dall'atto 3)

**4. Mascherato 6** dal 10/12/2001 al 13/12/2001 Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58) (deriva dall'atto 3)

**5. Mascherato 7** dal 10/12/2001 al 13/12/2001 Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58) (deriva dall'atto 3)

**6. Mascherato 9** dal 10/12/2001 al 13/12/2001 Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58) (deriva dall'atto 3)

**Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TORINO (L219) (TO) Foglio 35 Particella 1890 Sub. 57**

**1. Mascherato 6** dal 13/12/2001 al 26/05/2014 Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58) (deriva dall'atto 4)

4. VARIAZIONE del 13/12/2001 Pratica n. 750899 in atti dal 13/12/2001 ACCOR. SOTTOTETTO CHE VARIA CONSIS. (n. 25217.1/2001)

**2. Mascherato 2** dal 13/12/2001 al 26/05/2014 Diritto di: Da verificare propr. per 1/2 parte a (s.57) (deriva dall'atto 4)

**3. Mascherato 1** dal 13/12/2001 al 26/05/2014 Diritto di: Da verificare propr. per 1/2 parte a (s.57) (deriva dall'atto 4)

**4. Mascherato 7** dal 13/12/2001 al 26/05/2014 Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58) (deriva dall'atto 4)

**5. Mascherato 8** dal 13/12/2001 al 26/05/2014 Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58) (deriva dall'atto 4)

**Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizi Catastali**

**6. Mascherato 6** dal 13/12/2001 al 26/05/2014

Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58) (deriva dall'atto 4)

**Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TORINO (L219)(TO)  
Foglio 1077 Particella 222 Sub. 57**

**1. Mascherato 6** dal 26/05/2014 Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58) (deriva dall'atto 5)

5. del 26/05/2014 Pratica n. TO0176423 in atti dal 26/05/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 143694.1/2014)

**2. Mascherato 2** dal 26/05/2014 Diritto di: Da verificare propr. per 1/2 parte a (s.57) (deriva dall'atto 5)

**3. Mascherato 1** dal 26/05/2014 Diritto di: Da verificare propr. per 1/2 parte a (s.57) (deriva dall'atto 5)

**4. Mascherato 7** dal 26/05/2014 Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58) (deriva dall'atto 5)

**5. Mascherato 8** dal 26/05/2014 Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58) (deriva dall'atto 5)

**6. Mascherato 9** dal 26/05/2014 Diritto di: Da verificare propr. per 1/4 parte b (s.58) (deriva dall'atto 5)

Denunce catastali mancanti

Non si ravvisano denunce catastali mancanti.

Irregolarità riscontrate

Si segnala che nella planimetria catastale è indicato "via Carossio" in luogo di "cortile" e "cortile" in luogo di "via Carossio". Inoltre i fabbricati confinanti sono indicati come "condominio via Carossio 16" in luogo di "condominio via Carossio 10" e "condominio via Carossio 12" in luogo di "condominio via Carossio 14".

La visura catastale è prodotta come allegato n° 6, la planimetria catastale come allegato n° 2 alla presente.



## TRATTAZIONE QUESITO B

***Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.***

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (relazione notaio Valeria INSABELLA di Torino del 31 maggio 2021) si evince quanto di seguito riportato.

### Proprietà dell'immobile alla data del pignoramento

Alla data della trascrizione del pignoramento l'immobile oggetto di perizia è di proprietà dei soggetti esecutati per la quota di  $\frac{1}{2}$  ognuno, in forza dell'atto a rogito notaio Agostino REVIGLIONE del 6 luglio 1993 rep. 68258/33224 trascritto a Torino il 23 luglio 1993 ai numeri 17921/12020 da potere società Mascherato 10. L'oggetto dell'acquisito da parte dei soggetti esecutati è la proprietà dell'alloggio individuato con la sigla A/11 (A undici) e della cantina individuata con il numero 11 nella pianta dei relativi piani contenute nell'atto di deposito di regolamento di condominio a rogito notaio Agostino REVIGLIONE del 20 aprile 1993 rep. n° 67716/32852 e catastalmente definiti al foglio 35 particella 1890 sub. 42. Nel succitato atto la sig.ra GRASSO Marisa si è dichiarata vedova del sig. Mascherato 13 dal 17/09/1991.

### **INCONGRUENZA RILEVATA**

Come già indicato nei documenti art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (relazione notaio Valeria INSABELLA di Torino del 31 maggio 2021), dal raffronto fra le coerenze indicate nell'atto di provenienza a rogito notaio Agostino REVIGLIONE in data 6 luglio 1993, rep. 68258/33224 ed i seguenti documenti:

1. planimetrie allegate al citato atto di deposito di regolamento di condominio a rogito notaio Agostino REVIGLIONE in data 20 aprile 1993 rep. 67716;



2. planimetria catastale storica dell'immobile censito al Catasto urbano Foglio 35 Particella 1890 Subalterno 43 (cfr allegato 17) datata 1991, nella quale viene chiaramente indicata la sigla "A/11";

3. planimetria catastale attuale (cfr allegato 2);

l'unità immobiliare attuale, identificata come sub. 57 e indicata come parte "A" nella planimetria catastale attuale, è quella acquistata dalle signore Mascherato 1 e Mascherato 2 (nell'atto di acquisto) come foglio 35 particella 1890 sub. 42.

**Pertanto nel succitato atto d'acquisto, l'immobile oggetto di compravendita è stato erroneamente identificato quale subalterno 42 in luogo del corretto subalterno 43.**

La copia conforme dell'atto di acquisto è prodotto come allegato n° 12 alla presente.

#### Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio

Succitato atto a rogito notaio Agostino REVIGLIONE del 6 luglio 1993 rep. 68258/33224 trascritto a Torino 1 il 23 luglio 1993 ai numeri 17921/12020 da potere società "S.C.I.P. Società Costruzioni Immobiliari Piemontese" srl con sede in Torino. Per tale titolo al precedente paragrafo è stata individuata un'incongruenza relativa all'identificativo catastale dell'immobile.

### **TRATTAZIONE QUESITO 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 colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.***

#### Formalità pregiudizievoli

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (relazione notaio Valeria INSABELLA di Torino del 31 maggio 2021) e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in relazione agli identificativi catastali

oggetto di pignoramento (foglio 1077 particella 222 sub. 57) in data 21/11/22 (cfr allegato 18) si evince quanto di seguito riportato:

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Torino 1 il 23/04/2021 registro generale 17382 registro particolare 12920 a favore di creditore procedente contro debitori eseguiti per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno. Bene colpito immobile oggetto di perizia. Non sono colpiti altri immobili per cui la cancellazione sarà totale.

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione, approssimativi e puramente indicativi valutati al momento di redazione della perizia, al netto delle spese professionali:

- trascrizioni. Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00;
- iscrizioni. Imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

#### Vincoli urbanistici

Il comune di Torino è dotato di Piano Regolatore integrato con le modifiche introdotte dalle successive varianti fra le quali Variante n° 230 al PRG, ai sensi della l.r. 1/2007 e dell' art. 89 c. 3 della lr 3/2013, avente ad oggetto l' adeguamento del PRG ai sensi del d.lgs. n. 105/2015 e della Variante Seveso al PTC "adeguamento al dm 9/05/2001". Approvazione progetto definitivo.

L'edificio condominiale del quale l'immobile oggetto di perizia fa parte è posizionato nella zona di piano Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.00 (1.00) (cfr art. 12 P.R.G) Residenziale R1 (cfr art. 8 are R1 P.R.G). Indice di edificabilità fondiario (I.F.): 1.0 – mq/mq.

I tipi di intervento consentiti sono (cfr art. 4 P.R.G.)

Completamento f1

Completamento f2

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Nuovo impianto  
Restauro e risanamento conservativo  
Ristrutturazione edilizia d1  
Ristrutturazione edilizia d2  
Ristrutturazione edilizia d3  
Ristrutturazione edilizia d4  
Ristrutturazione urbanistica  
Sostituzione edilizia

Variante Geologica. Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Allegati tecnici P.R.G.C. Tavola 3 - scala 1 : 5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il punto individuato in cartografia:

- ricade in: - Parte Piana: Classe di stabilità I(P).

L'estratto urbanistico è prodotto come allegato n° 7 alla presente.

#### Vincoli e servitù di natura condominiale

Dalla disamina del regolamento del condominio via Carossio 12-12/A Torino, fornito in copia dall'amministratore p.t. del condominio arch. Felice LAMBIASE, con studio in Torino via Canelli 87/A, non sono presenti particolari vincoli e servitù oltre a quelli comunemente presenti nei regolamenti condominiali. Si segnalano i particolare i seguenti divieti:

1. di chiudere anche parzialmente i balconi verso via Carossio;
2. destinare qualsiasi locale ad uso sanitario o gabinetto di cura o ambulatorio per medici, ad industrie, a scuole private, scuole di ballo e musica, ad agenzie di collocamento ad agenzie commerciali, cliniche di cure, a pensioni, a circoli politici, a sedi di partito, a pubblici uffici od ad attività in genere che comportino rumori molesti o esalazioni sgradevoli: qualora però le destinazioni ammessi provochino un aggravio di spese, le stesse saranno addebitate ai condomini interessati secondo quanto stabilirà l'assemblea dei condomini;
3. installazione di insegne di qualunque genere visibili dall'esterno sia sulle facciate che sui tetti;

4. la vendita delle cantine ed dei posti auto nel cortile separatamente dall'alloggio.

Viene inoltre indicato che le verande a parziale chiusura dei balconi verso il cortile potranno essere posate secondo il progetto unitario nella mani dell'Amministratore.

La copia del regolamento del condomino è proposta come allegato n° 9 alla presente.

#### Censo e livello

Ai sensi del punto 8 art. 173 disp. att. c.p.c. lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni consultate (presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento) non sono indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia, né pertanto che vi sia stata affrancazione di tali pesi.

#### Uso civico

Dalla ricerca effettuata in data 29/08/2022 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici.

#### Diritto sul bene

Il diritto sul bene del soggetto esecutato è la piena proprietà ottenuta tramite acquisto dell'immobile.

### **TRATTAZIONE QUESITO 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 ed il corrispettivo pattuito e in ogni caso le generalità dell'occupante.***

Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 22 settembre 2022, l'immobile si è presentato occupato da una persona che si è generalizzata come: Mascherato 11 privo di titolo.

Il verbale di sopralluogo è proposto come allegato n° 13 alla presente.

Dalla verifica effettuata presso l'agenzia delle entrate Torino 1, in data 1 settembre 2022 non risultano in capo ai soggetti eseguiti contratti di locazione e/o comodato in quali di dante causa che non siano cessati. La comunicazione dell'agenzia delle entrate è proposta come allegato n° 11 alla presente.

## **TRATTAZIONE QUESITO E**

***Descriva i beni pignorati mediante planimetrie e fotografie queste ultime da depositare in formato jpg***

**NOTA BENE: l'abitazione oggetto di pignoramento, posta al piano mansardato, occupa in modo unitario e non divisibile sia l'area identificata al N.C.E.U. come foglio 1077 particella 222 sub 57 (indicata come parte "A" nella planimetria catastale cfr allegato 2) sia l'area indicata come sub. 58 (indicata come parte "B" nella planimetria catastale cfr allegato 3).**

**La presente descrizione fa riferimento all'intera area comprendendo pertanto sia il sub. 57 sia il sub. 58.**

Alla presente relazione peritale è allegata la planimetria dei locali (cfr allegato 1) e la relazione fotografica (cfr allegato 14) la presente descrizione fa pertanto riferimento a tali allegati.

### Caratteristiche generali

L'immobile oggetto di perizia è situato nel comune di Torino in prossimità di corso Grosseto nell'isolato compreso fra strada del Carossio, via Sospello, via Casteldefino e c.so Grosseto, in prossimità dei giardini Sospello.

La zona è ben servita da collegamenti stradali e da mezzi pubblici di superficie.

### Caratteristiche del condominio

L'edificio condominiale è edificato su 6 piani fuori terra (compreso piano terreno su pilotis) oltre piano sottotetto e piano interrato (cfr fotografie 2 e 3).

Le principali caratteristiche del condominio sono le seguenti:



- piano terreno su pilotis con accesso pedonale e carraio, scale ed ascensore di accesso ai piani (cfr fotografia 4);
- tamponamenti esterni su via in laterizio faccia a vista (cfr fotografia 2);
- copertura a falde inclinate;
- balconi con struttura in C.A. a vista (cfr fotografia 2);
- scale di accesso ai piani aperte con struttura in C.A. a vista (cfr fotografia 3);
- ampio cortile interno (cfr fotografia 7) parte adibito a parcheggi e parte a verde con alberi di alto fusto (cfr fotografia 8). L'accesso al cortile interno avviene da via Carossio (cfr fotografie 5 e 6);
- parcheggio interrato con rampa di accesso dal cortile interno (cfr fotografia 9)

L'ingresso all'unità immobiliare oggetto di giudizio avviene dal civico n° 12 di strada Carossio sia tramite portoncino pedonale provvisto di campanelli elettrificati (cfr fotografia 10) sia da cortile interno con accesso da via Carossio (cfr fotografia 6).

L'accesso ai piani avviene tramite ascensore (cfr fotografia 11) sia tramite scale esterne, le quali presentano finitura in pietra e ringhiere metalliche (cfr fotografia 12)

#### Abitazione

L'abitazione in oggetto è situata al piano settimo fuori terra (mansardato). L'accesso all'abitazione avviene da pianerottolo condominiale al quale si accede tramite ascensore o scale esterne (cfr fotografia 13): La porta d'accesso è provvista di serratura di sicurezza.

Sono presenti i seguenti locali:

1. ingresso su cucina/living (cfr fotografie 14 e 15) con zona preparazione cibi (cfr fotografia 16). Nel locale è presente una piccola finestra (cfr fotografia 17) ed un lucernario in prossimità della porta d'ingresso (cfr fotografia 15);
2. disimpegno/sala studio con accesso alla camera da letto, bagno e balcone provvista di un lucernario ed una porta finestra su balcone (cfr fotografie 18 e 19);

3. bagno con i seguenti apparecchi in ceramica: wc, bidet, lavabo, vasca (cfr fotografie da 20 a 25) con lucernario (cfr fotografia 21);

4. camera da letto (cfr fotografie da 26 a 28) provvista di lucernario (cfr fotografia 29).

È presente un piccolo balcone con accesso da locale disimpegno/sala studio affacciato verso cortile interno (cfr fotografie 30 e 31) dal balcone è godibile un panorama sulla collina torinese (cfr fotografia 32).

Le principali caratteristiche dell'abitazione sono:

- soffitti inclinati intonacati e verniciati. L'altezza massima (nella zona centrale) è di circa 3,16 [m] l'altezza minima misurata sui muri verso cortile è di circa 1,33 [m].
- pareti intonacate e verniciate tranne nel locale bagno e zona preparazione cibi in cui sono parzialmente piastrellate;
- pavimenti in piastrelle, tranne nella camera da letto realizzata in parquet (cfr fotografia 25);
- lucernari in legno con vetro (cfr fotografie 21 e 26);
- finestre e porte finestre esterne in legno e vetro singolo (cfr fotografie 17 e 30);
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto idraulico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento con radiatori metallici sprovvisti di valvole termostatiche (cfr fotografia 32);
- produzione di acqua calda sanitaria con boiler a gas posto nel locale cucina/living (cfr fotografia 15).

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti elettrico ed idraulico e di riscaldamento: le certificazioni degli impianti non sono state fornite.

Lo stato di conservazione generale dell'alloggio è buono.

### Cantina

Il locale cantina è posto al piano interrato con accesso da corridoio condominiale. In pianta la cantina presenta forma a "L": il lato su cui è

presente l'accesso ha altezza costante di circa 2,20 [m], il lato corto (perpendicolare al primo) presenta altezza digradante dovuta alla presenza della scala superiore.

La cantina è provvista di porta in metallo con serratura (cfr fotografia 33) all'interno della cantina è presente materiale vario (cfr fotografia 34).

## **TRATTAZIONE QUESITO 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 disp. att. c.p.c. fornendo in caso di opere abusive, le informazioni di cui al punto 7;***

**NOTA BENE: l'abitazione oggetto di pignoramento, posta al piano mansardato, occupa in modo unitario e non divisibile: sia l'area identificata al N.C.E.U. come foglio 1077 particella 222 sub 57 (indicata come parte "A" nella planimetria catastale cfr allegato 2) sia l'area indicata come sub. 58 (indicata come parte "B" nella planimetria catastale cfr allegato 3.**

**La presente descrizione fa riferimento all'intera area comprendendo pertanto sia il sub. 57 sia il sub. 58.**

### Pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia

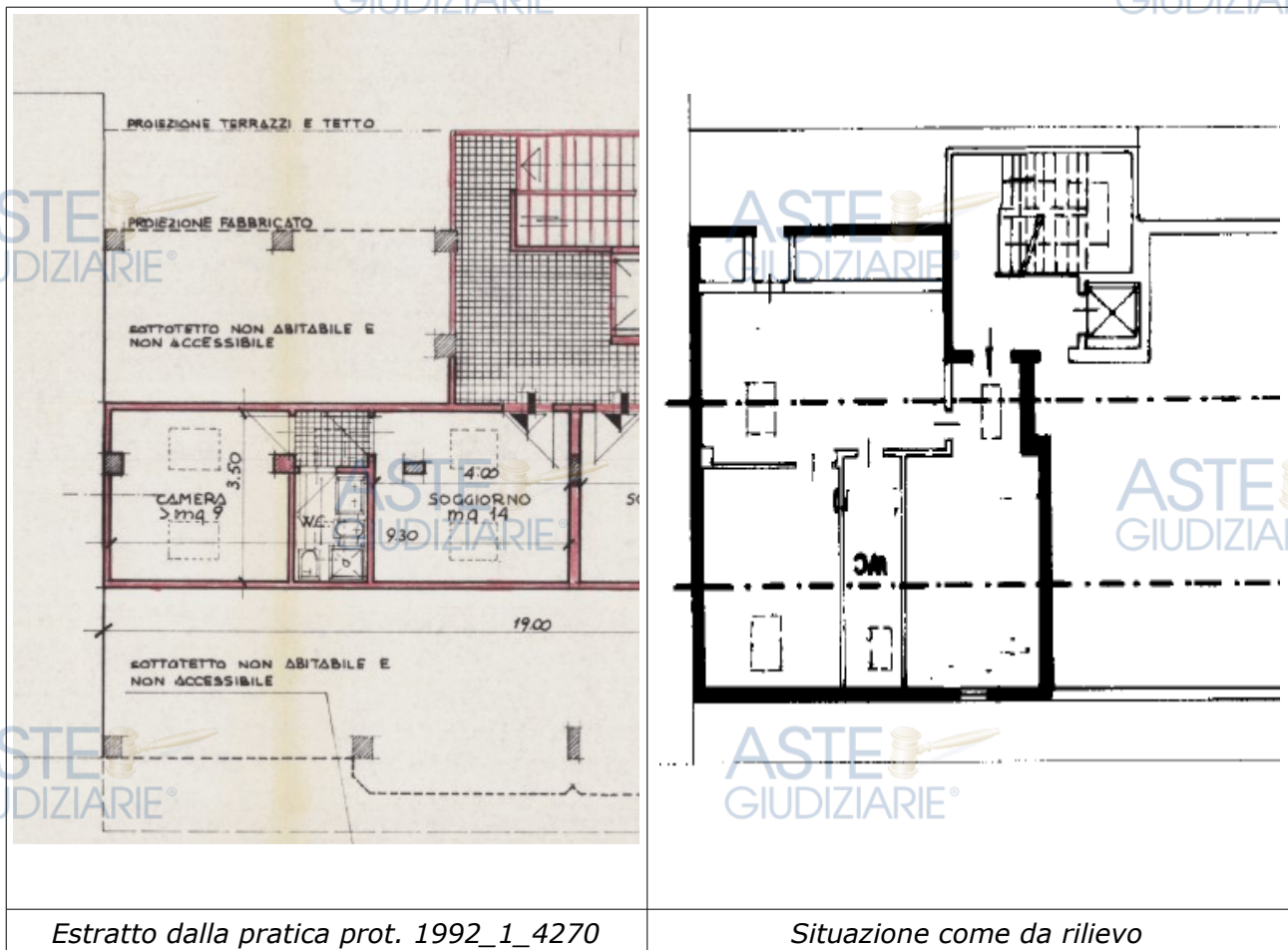
Dalla ricerca sul portale EdificaTo, per l'edificio condominiale del quale l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- prot. 1989\_1\_2901 per realizzazione casa di civile abitazione 4 piani f.t. con porticato. Provvedimento amministrativo 597 del 30/11/1989;
- prot. 1990\_1\_2499 per ampliamento fabbricato concessione edilizia 973 del 19/10/1990;
- prot. 1992\_1\_4270 variante a concessione 973/90 del 26/02/1993 provvedimento 129/93.

### Regolarità edilizia e difformità rilevate

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite e da quanto rilevato nel corso del sopralluogo sono emerse le seguenti difformità:

1. l'alloggio occupa una parte del sottotetto (verso via Carossio) indicata come sottotetto non abitabile e non accessibile;
2. l'alloggio occupa una parte del sottotetto (verso via cortile interno) indicata come sottotetto non abitabile e non accessibile;
3. è stato realizzato un balcone verso cortile interno nella zona indicata come sottotetto non accessibile verso cortile interno. In tale zona è stato realizzato un abbaino per l'accesso al balcone;
4. è stata realizzata una piccola finestra verso via Carossio con piccolo abbaino nella zona indicata come sottotetto non abitabile e non accessibile;
5. per realizzare la zona ingresso è stata occupata una parte di pianerottolo condominiale.



### Dichiarazione di agibilità

Per l'edificio condominiale via Carossio 12 è stata rilasciata licenza di abitabilità provvedimento n° 165 del 21/06/1994 prot. 1993\_2\_174. Tale licenza è relativa unicamente ai piani dal primo a quinto fuori terra, il piano sottotetto (sesto fuori terra) di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte, in quanto difforme dalle pratiche depositate, risulta privo del certificato di agibilità. Pertanto l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta priva di certificato di agibilità.

### Informazioni di cui al punto 7

Le difformità indicate al paragrafo "regolarità edilizia e difformità rilevate", al momento di redazione della presente relazione peritale, non risultano sanabili, in quanto (secondo la normativa edilizia attuale), non è ipotizzabile una procedura in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. Quanto affermato è motivato dal fatto che sia l'altezza media interna dei locali, sia le altezze minime delle pareti, risultano inferiori a quanto definito dall'art. 6 comma 3 della Legge Regionale 4 ottobre 2018 n° 16.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

## **TRATTAZIONE QUESITO G**

***Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;***

Dalla ricerca effettuata presso il sistema georiferito della S.I.P.E.E. Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici in data 29/08/2022 per l'unità immobiliare oggetto di perizia è stata evidenziata la presenza di Attestato di Prestazione Energetica n° 2021 210948 0102 redatto in data 04/11/2021 con scadenza 31/12/2022. Il report dell'Attestato di Prestazione Energetica è proposto come allegato n° 9 alla presente.

## TRATTAZIONE QUESITO H

**Verifichi le spese condominiali e i procedimenti giudiziari di cui a n° 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

Secondo quanto comunicato dall'amministratore p.t. del condominio strada Carosio 12 Torino, Mascherato 12

- l'importo a preventivo per le spese dell'anno 2022 risultano approssimativamente pari ad € 818,80;
- non sono state indicate spese deliberate con debito non scaduto;
- il saldo delle spese condominiali pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia risultano di circa € 752,12 per l'anno 2020 e 851,36 per l'anno 2021.

La dichiarazione dell'amministratore è prodotta come allegato n° 10 alla presente relazione peritale.

## TRATTAZIONE DEL QUESITO I

**Determini il valore di mercato dei beni specificando le voci di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c.**

**NOTA BENE: l'abitazione oggetto di pignoramento, posta al piano mansardato, occupa in modo unitario e non divisibile: sia l'area identificata al N.C.E.U. come foglio 1077 particella 222 sub 57 (indicata come parte "A" nella planimetria catastale cfr allegato 2) sia l'area indicata come sub. 58 (indicata come parte "B" nella planimetria catastale cfr allegato 3).**

**La presente valutazione fa riferimento all'intera area comprendendo pertanto sia il sub. 57 sia il sub. 58.**

La valutazione dell'immobile è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili" con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (*Market approach*).

### Superficie dell'immobile

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili

urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio.

La superficie calpestabile interna del solo alloggio è approssimativamente pari a 61 m<sup>2</sup>. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è approssimativamente pari a 68 m<sup>2</sup>.

#### Stima tramite valore per unità di superficie

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte: Agenzia del territorio banca dati delle quotazioni immobiliari provincia: Torino comune: Torino, fascia/zona: periferica/MADONNA DI CAMPAGNA , codice zona: D10, microzona: 35; tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico ; destinazione:residenziale; interrogazione anno 2021 semestre 2 (cfr allegato 15).

Per la tipologia abitazioni economico, stato conservativo normale (aderente al caso di specie) i valori di mercato per unità di superficie sono: min = 800 max 1150 si ritiene congruo il valore medio pari a 975,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Coefficienti correttivi di stima

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- tipologia: plurifamigliare = 1,00
- finiture: civili = 1,00
  - manutenzione: buona generale 1,05
  - ascensore: presente = 1,00
  - riscaldamento autonomo = 1,05
  - servizi igienici: singolo per singola camera da letto = 1,00
  - finestratura: vetro singolo = 0,98
  - spazi comuni cortile a verde = 1,02
- piano mansardato = 0,8
- vista panoramica = 1,02

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 0,899280. Applicando tali coefficienti al valore medio per unità di

superficie si ottiene il valore lordo di stima dell'unità immobiliare di € 59.622,27.

### Stima tramite valori confrontabili

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili, posti in vendita da importanti agenzie immobiliari, con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibili proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati da privati.

L'agenzia immobiliare per le quali si sono utilizzati i valori di immobili posti in vendita è: Affiliato Tecnorete: studio Coppino s.a.s. via Cardinal Massaia 66/B Torino

Le caratteristiche dell'immobile in vendita sono le seguenti:

- indirizzo: via Casteldelfino 55 Torino;
- tipologia mansardato;
- età edificio: anni 60 dello scorso secolo;
- piano 8°;
- piani totali edifici 8
- manutenzione discreta;
- interni: allo stato originale;
- bagni = 1;
- ascensore = presente;
- superficie = 61 m<sup>2</sup>
- richiesta € 53.00,00.

La scheda di dettaglio dell'immobile in vendita è proposta come allegato n° 16 alla presente.

Si applicano i seguenti coefficienti:

- coefficiente di posizione = 1,00;
- coefficiente per tipologia edilizia = 1,00
- coefficiente di manutenzione = 1,10;



- coefficiente età dell'edificio = 1,05;

Applicando i coefficienti al valore richiesto per unità di superficie si ottiene il valore ragguagliato di 1.003,53 [€/m<sup>2</sup>]. Al valore così ottenuto si detrae l'1% onde simulare una trattativa commerciale. Si ottiene il valore di € 993,49 [€/m<sup>2</sup>].

In base al presente criterio di stima il valore di mercato dell'unità in oggetto risulta di € 67.557,28.

#### Più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato si ottiene dalla media fra i valori ottenuti con i due metodi di valutazione: per unità di superficie e valori confrontabili, si ottiene il valore lordo di € 63.589,77.

Al valore così ottenuto si detrae il 30% per difformità rilevate non sanabili e per l'agibilità mancante.

In questo modo si ottiene il più probabile valore di stima pari a 44.512,84 approssimato ad € 44.500,00.

### **TRATTAZIONE DEL QUESITO J**

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

Secondo quanto è stato possibile verificare non è stata verificata la presenza dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020.

### **TRATTAZIONE DEL QUESITO K**

***Rilevato che secondo quanto esposto nella relazione il sub 57 e sub 58 sono "graffati" e dica: - se il sub 58 sia ancora esistente e intestato alle medesime debtrici esegutate; - se il sub 57 sia vendibile***

**separatamente dal sub. 58"; - se sia necessario estendere il pignoramento al sub. 58;**

Dalla disamina delle visure e delle planimetrie catastali acquisite, è stato verificato quando di seguito indicato:

1. il sub. 58, indicato nella planimetria catastale come "parte B", (cfr allegato 03) è ancora esistente;
2. il sub. 58 (indicato nella planimetria catastale come "parte B") (cfr allegato 03) secondo quanto indicato nella visura catastale (cfr allegato 6) non risulta intestato alle debentrici esegutate. Tale subalterno risulta infatti intestato ai seguenti soggetti:
  - a) **Mascherato 6** Diritto di proprietà per  $\frac{1}{4}$ ;
  - b) **Mascherato 7** Diritto di proprietà per  $\frac{1}{4}$ ;
  - c) **Mascherato 8** Diritto di propr. Per  $\frac{1}{4}$ ;
  - d) **Mascherato 9** propr. Per  $\frac{1}{4}$ ;
3. il sub. 57 risulta unito al sub. 58 (come chiaramente visibile nelle planimetrie catastali proposte come allegati n° 2 e 3 e dalla relazione fotografica allegata alla presente), ed è pertanto non vendibile separatamente.

**Alla luce di quanto finora esposto si ritiene necessario estendere il pignoramento al subalterno 58.**

-----oo0oo-----

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Pino Torinese (TO) 23 novembre 2022

Con Osservanza, il CTU incaricato



## ELENCO ALLEGATI



1. Planimetria dell'immobile
2. Planimetria catastale sub 57
3. Planimetria catastale sub 58
4. Certificato di residenza primo soggetto esecutato
5. Certificato di residenza secondo soggetto esecutato
6. Visura catastale storica
7. Estratto Urbanistico
8. Report APE
9. Copia del regolamento di condominio
10. Dichiarazione amministratore condominiale
11. Comunicazione Agenzia delle Entrate relativa ai contratti d'affitto e di locazione
12. Copia conforme atto d'acquisto
13. Verbale di sopralluogo
14. Relazione fotografica
15. Valutazione Geopoi
16. Scheda immobile confrontabile
17. Planimetria catastale storica foglio 17 particella 1890 sub. 43
18. Aggiornamento formalità
19. Perizia priva di nomi

