



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E.: Dott.ssa Nicoletta ALOJ**

**Procedura Esecutiva n° R.G.E. 340/23**

**promossa da:**

**\*\*\*Omissis\*\*\***

RAPPRESENTATO E DIFESO DAGLI \*\*\*Omissis\*\*\*

e-mail: [\\*\\*\\*Omissis\\*\\*\\*](#)

[\\*\\*\\*Omissis\\*\\*\\*](#)

**contro:**

**\*\*\*Omissis\*\*\***

**\*\*\*Omissis\*\*\***

**CONSULENZA TECNICA  
D'UFFICIO**



Collegio Geometri Torino

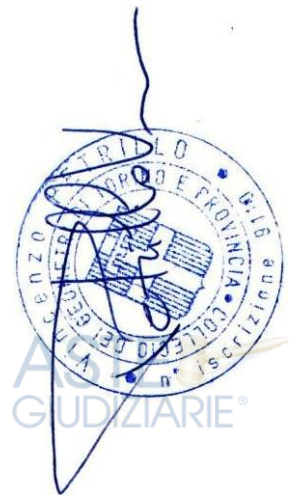
### Scheda riassuntiva degli immobili

<b>Ubicazione</b>	<b>Nichelino (TO) – Via Stupinigi n. 92</b>
<b>Destinazione</b>	<b>Alloggio – Piano quinto (6° f.t.)</b>
<b>Dati catastali</b>	<b>Foglio 4 particella 283 subalterno 124</b>
<b>Valore di mercato</b>	<b>€ 70.000,00</b>

#### PREMESSO:

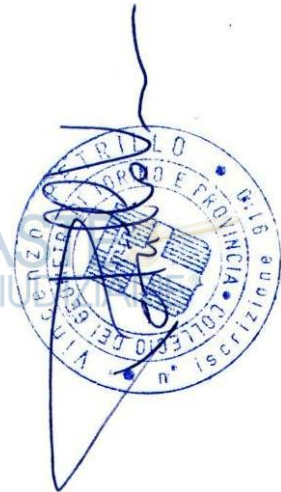
- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **11/10/2023**, a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Nicoletta ALOJ**, lo scrivente **geom. Vincenzo PETRILLO** iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Beaumont n°19 - tel. 011.434.55.75.
- **che** la citata procedura esecutiva immobiliare ha per oggetto un immobile ad uso residenziale sito nel Comune di **NICHELINO (TO)** in **Via Stupinigi n.92**;
- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiono incompleti, con espressa autorizzazione ad



acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1) identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- 2) indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- 3) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;
- 4) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
- 5) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
- 6) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;
- 7) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di



Prestazione Energetica;

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

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

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

Tutto ciò premesso lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti, visure catastali, visure per l'acquisizione della documentazione edilizia presso i locali dell'Ufficio Tecnico del Comune di NICHELINO (TO), si è posto in grado di rispondere ai quesiti come segue:

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**QUESITO 1)** "identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti":

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo eseguito si è rilevato che la presente procedura ha per oggetto **un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con cantina pertinenziale.** L'immobile è ubicato in **Nichelino (TO) in Via Stupinigi n.92.**

L'alloggio è posto al piano quinto (6° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato costituito in condominio con ingresso pedonale su Via Stupinigi n.92; la cantina è invece posta al piano interrato.

L'alloggio oggetto di pignoramento è posto alle coerenze di: vuoto su



cortile condominiale, altro alloggio al piano facente parte di altra scala, vuoto su Via Stupinigi e altro alloggio al piano facente parte del medesimo Condominio.

La cantina pertinenziale è posta alle coerenze di: controterra verso cortile comune, altra cantina, corridoio comune e altra cantina.

L'alloggio di civile abitazione con pertinenza è in piena proprietà nella quota 1/2 ciascuno dei debitori eseguiti, ha una superficie lorda commerciale compresa la pertinenza pari a circa mq 80,00.

L'immobile è identificato al catasto urbano al Foglio 4 particella 283 subalterno 124, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, Rendita € 444,15 (vedasi allegato n. 01).

La planimetria catastale allegata (vedasi allegato n. 02) è difforme rispetto a quanto accertato in sede di sopralluogo; è stata riscontrata la demolizione del tramezzo tra il locale ingresso e soggiorno.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla redazione di una nuova planimetria catastale ad un costo previsto non meno di € 600,00; tale operazione, ai sensi della nota n.223119 del 04/06/2020 della D.C. Servizi Catastali Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, comporterà lo scorporo del locale cantina di pertinenza che dovrà essere censita separatamente.

Di tale aspetto se ne è tenuto conto nella stima.

**QUESITO 2)** "indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per



atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;”:

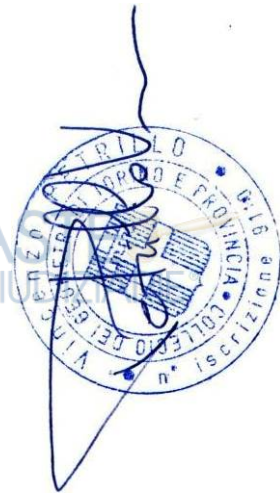
## **2.1 – PROPRIETA' ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., nonché dalla certificazione notarile e dall'integrazione della documentazione depositata si è accertato che l'immobile alla data della trascrizione del pignoramento era effettivamente di proprietà piena, per la quota di 9/18 ciascuno, degli esecutati \*\*\*Omissis\*\*\* (nata a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* – C.F. \*\*\*Omissis\*\*\*) e \*\*\*Omissis\*\*\* (nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* – C.F. \*\*\*Omissis\*\*\*) in forza dell'atto di acquisto a rogito notaio Ferdinando MERZARI in data 17/11/2016 rep. n.58714 racc. 21341 - (Trascrizione ai numeri 48024/32012 del 01/12/2016) contro:

- \*\*\*Omissis\*\*\* (nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\*) per la quota di 1/8;
- GIRAUD \*\*\*Omissis\*\*\* (nata a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\*) per la quota di 1/8;
- GIRAUD \*\*\*Omissis\*\*\* (nata a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\*) per la quota di 1/8;
- \*\*\*Omissis\*\*\* (nato a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\*) per la quota di 5/8;

(vedasi allegato n. 03).

## **2.2 – CRONISTORIA VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (25/05/2023)**

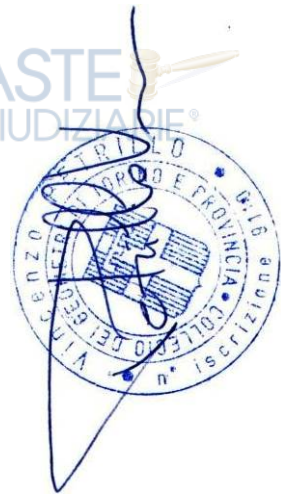




Nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e, a partire dall'ultimo Titolo di possesso sopra indicato, l'immobile oggetto di perizia pervenne ai sig.ri \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\*, \*\*\*Omissis\*\*\* e \*\*\*Omissis\*\*\* in piena proprietà, in forza di successione legittima per successione rispettivamente di moglie e madre, sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* deceduta a \*\*\*Omissis\*\*\* il \*\*\*Omissis\*\*\* (Denuncia di Successione registrata a Moncalieri il 18/09/2009 al n. 33 volume 562).

Precedentemente i sig. \*\*\*Omissis\*\*\* e \*\*\*Omissis\*\*\* divennero proprietari dell'immobile oggetto di stima in forza dei seguenti atti di compravendita:

- atto di compravendita a rogito Notaio Ferdinando MERZARI in data 13/12/1980 rep. 5447 RACC. 726 registrato a Torino il 24/12/1980 al n. 58728 – (alloggio);
- atto di compravendita a rogito Notaio Ferdinando MERZARI in data 13/12/1980 rep. 5448 RACC. 727 registrato a Torino il 24/12/1980 al n. 58729 – (cantina);



**QUESITO 3)** indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

### **3.1 FORMALITA'**



Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. depositata in atti ed allegata alla presente procedura e dal confronto con le verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 2, si sono accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Iscrizione n.48026/8636 del 01/12/2016: iscrizione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo totale di € 135.000,00 (capitale 90.000,00 - interesse annuo 1,55 % - durata 25 anni) a favore di \*\*\*Omissis\*\*\*. con sede in \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\* contro \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\* e \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\* per l'unità negoziale 1 in Nichelino (TO) Fg. 4 mappale 283 sub 124 – Via Stupinigi n.92 (immobile oggetto di pignoramento).
- b) Iscrizione n.3004/463 del 29/12/2016: iscrizione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per un importo totale di € 45.000,00 (capitale 30.000,00 - interesse annuo 1,9 % - durata 25 anni) a favore di \*\*\*Omissis\*\*\* con sede in \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\* contro \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\* e \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\* per l'unità negoziale 1 in Nichelino (TO) Fg. 4 mappale 283 sub 124 – Via Stupinigi n.92 (immobile oggetto di pignoramento).
- c) Trascrizione n.16980/22348 del 25/05/2023: nota di trascrizione di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Torino in data 06/05/2023 rep. 8829 a favore di \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\* (creditore procedente) e \*\*\*Omissis\*\*\* c.f.





\*\*\*Omissis\*\*\* e \*\*\*Omissis\*\*\* c.f. \*\*\*Omissis\*\*\* per l'unità negoziale 1 in Nichelino (TO) Fg. 4 mappale 283 sub 124 – Via Stupinigi n.92 (immobile oggetto di pignoramento).

Tali formalità pregiudizievoli verranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente/aggiudicatario.

Le cancellazioni verranno eseguite dalla procedura ma gli oneri e le spese saranno a carico dell'aggiudicatario (*vedasi allegato n. 04*).

#### 4.2 – VINCOLI

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti, pertinenze e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente alienabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di condominio a rogito Notaio Angiolina ROSTAGNO in data 14/12/1966 registrato a Oulx (TO) in data 30/12/1966 al n. 377.

L'unità immobiliare oggetto di procedura, stante al regolamento di condominio di cui sopra, detiene 21/1000 (ventuno millesimi) di comproprietà sulle parti comuni.

**QUESITO 4)** *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo eseguito, si è desunto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta occupato dalla sola sig.ra \*\*\*Omissis\*\*\* (esecutata) unitamente alla figlia convivente.



Si è provveduto comunque a richiedere all'Agenzia delle Entrate l'esistenza o meno di contratti di locazione in capo agli esecutati in riferimento al bene oggetto di pignoramento; alla luce di quanto desunto dalla richiesta formulata non esistono contratti in capo agli esecutati registrati presso le Agenzie.

**QUESITO 5)** a descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .Jpeg;

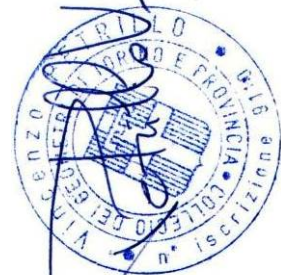
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata in Nichelino (TO); Comune di circa 48.000 abitanti, conurbato nell'area metropolitana di prima fascia dell'hinterland torinese, posizionato a Sud rispetto al confinante capoluogo piemontese. La zona è facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici, gode nelle vicinanze di ampia area verde e di molteplici attività, anche di beni di prima necessità.

L'alloggio è parte del corpo di fabbrica elevato a sei piani fuori terra oltre a piano interrato adibito a cantine, con accesso pedonale da Via Stupinigi.

L'edificio si presenta con struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento, copertura con solaio in cemento armato e manto in tegole, muri di tamponamento esterni in mattoni doppia parete rivestiti con mattonelle in klinker.

Lo stabile è dotato di ascensore e nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Internamente l'alloggio, risulta in buone condizioni di manutenzione



generali; si precisa che all'atto del sopralluogo si sono riscontrati danni da bagnamento al soffitto delle camere da letto, danno dovuto probabilmente ad infiltrazioni di acqua dalla copertura sovrastante

La porta di accesso è un portoncino blindato finitura legno, le porte interne sono in legno ed i serramenti esterni sono in pvc bi-colore interno/esterno con vetro doppio.

La pavimentazione è prevalentemente in piastrelle di ceramica.

La dotazione impiantistica è la seguente:

- Impianto elettrico: realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante.
- Impianto idrico-sanitario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante. Nel bagno vi è una doccia, un lavabo, un bidet ed un water.
- Impianto di riscaldamento: di tipo centralizzato a colonne montanti con radiatori in ghisa sulle pareti perimetrali; la produzione di acqua calda sanitaria è autonoma mediante caldaia a gas installata nel cavedio sul balcone lato cortile interno.

(vedasi riprese fotografiche allegato n.05).

Si precisa tuttavia che all'atto del sopralluogo lo scrivente è stato impossibilitato a visionare la cantina in quanto l'occupante esecutata non disponeva delle chiavi di accesso.

**QUESITO 6)** verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso

di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di NICHELINO (TO) e dall'esame dell'atto di provenienza, si è potuto accertare che per il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato sono stati autorizzati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi:

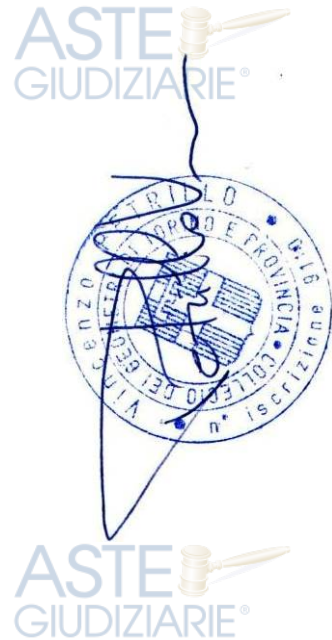
- Licenza Edilizia n.732 del 03/12/62 per la costruzione di fabbricato di civile abitazione a 6 piani;
- Variante n.272 del 05.05.1964 alla Licenza Edilizia n.732;
- Istanza di abitabilità del 16/05/1975;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n.480/16 del 15/12/2016 per manutenzione straordinaria.

(vedasi allegato 06).

Dall'ispezione dell'archivio edilizio, non è stato possibile individuare ulteriori provvedimenti edilizio-amministrativi riferiti all'immobile oggetto di perizia.

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, dal confronto tra l'ultimo stato autorizzato reperito (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n.480/16) e lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo, si evince che l'unità immobiliare è sostanzialmente conforme tranne per la demolizione del tramezzo che separava l'ingresso dal locale soggiorno e che al contempo garantiva l'esistenza e funzionalità di un antibagno ai sensi del regolamento igienico sanitario.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, occorrerà predisporre le necessarie pratiche edilizie in sanatoria e/o l'adeguamento all'ultimo stato autorizzato; le attività da svolgere comporteranno un costo pari a



non meno di € 2.000,00.

Nella stima dell'unità immobiliare si è tenuto conto degli oneri e attività relativi a tali aspetti.

**QUESITO 7)** dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;

Relativamente all'unità immobiliare in esame si è accertato, mediante la consultazione del portale SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) che è stato redatto il certificato energetico n.20161042960043 valevole fino al 14/11/2026.

Il subalterno indicato nell'APE è quello precedente, ovvero subalterno 61 (vedasi allegato n.7 estratto da atto notarile).

**QUESITO 8)** di verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

### **8.1 – GESTIONE CONTABILE CONDOMINIALE**

Al fine di poter compiutamente adempiere all'incarico affidatomi, si è provveduto a richiedere all'Amministratore di condominio gli importi di spesa richiesti agli esecutati.

Dalla documentazione fornita, lo scrivente ha desunto un debito nei confronti del Condominio di € 6.395,84 (vedasi allegato n. 08).

Tuttavia tale importo dovrà essere poi ragguagliato in riferimento allo stato del debito all'atto dell'aggiudicazione

### **8.2 – PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

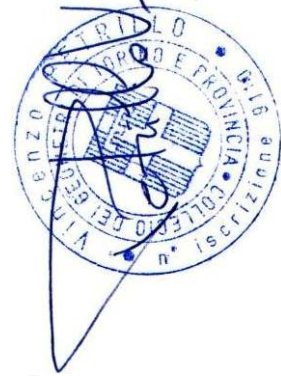
Il titolo esecutivo su cui si fonda l'esecuzione è il decreto ingiuntivo n.8084/2022 del Giudice di Pace di Torino emesso in data 24.10.2022 relativo al mancato pagamento delle spese condominiali.

(vedasi allegato 09)

**QUESITO 9)** determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

All'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e le attività di sanatoria edilizia e/o adeguamento, sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Torino), si attribuisce il seguente valore:

Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore stimato (€)
Alloggio P.5° + Pertinenza	80 mq circa	x € 1.100,00	€ 88.000,00
<b>Totale valore stimato</b>			<b>€ 88.000,00</b>
<b>Adeguamenti e correzioni della stima</b>			
1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:		10%	€ 8.800,00



2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica: pari agli oneri individuati ai punti 1 / 6 e 7 della presente relazione		€ 2.600,00
3. Stato d'uso e di manutenzione: riscontrato in sopralluogo. Percentuale di degrado considerata dovuta allo stato d'uso/vetustà dei manufatti che costituiscono l'unità immobiliare	0%	€ 0,00
4. Stato di possesso: riscontrato in sopralluogo così come evidenziato al punto 3 della presente relazione	0%	€ 0,00
5. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Non sono stati rilevati vincoli particolari che impediscano la normale destinazione ad uso negozio dell'unità immobiliare	0%	€ 0,00
6. Spese condominiali insolute: così come evidenziato al punto 8.1 della presente relazione		€ 6.395,40,00
<b>Totale adeguamenti e correzioni di stima</b>		<b>€ 18.335,40</b>

Totale valore stimato	€ 88.000,00
Totale adeguamenti e correzioni di stima	€ 18.335,40
<b>Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima</b>	<b>€ 69.664,60</b>
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>€ 70.000,00</b>

Pertanto, per la piena proprietà dell'immobile pignorato, si ritiene congrua l'attribuzione complessiva di un **valore di mercato pari ad € 70.000,00.**

**QUESITO 10)** dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio);

Lo scrivente perito, in relazione alle informazioni che ha ottenuto dai documenti agli atti e dai provvedimenti edilizi reperiti, comunica che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, comma 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).



Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 01 giugno 2024.

Il C.T.U.

**Allegati:**

- ✓ All.01 – visura catastale;
- ✓ All.02 – planimetria catastale;
- ✓ All.03 – atto compravendita;
- ✓ All.04 - Formalità pregiudizievoli;
- ✓ All.05 – riprese fotografiche;
- ✓ All.06 – pratiche edilizie;
- ✓ All.07 – ape;
- ✓ All.08 – spese condominiali;
- ✓ All.09 – decreto ingiuntivo;
- ✓ All.10 - copia perizia privacy

