

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Francesca ALONZO.

Procedimento di E.I. N. **1018 / 2024** di R.G.

Promosso da:

Contro: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA.**

RELAZIONE ESTIMATIVA.

In data 17.01.2025, il sottoscritto arch. Raffaele Torchia, libero professionista con studio in Torino, Via Assietta n. 27, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, veniva nominato nel procedimento in epigrafe ed in data 28.01.2025 accettava l'incarico prestando il giuramento di rito mediante deposito telematico.

L'Ill.mo Sig. Giudice assegnava all'Esperto Estimatore il seguente Quesito:

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

- 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) Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.**
- 4) Indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato**

di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.

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., 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, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

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 all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso.

8) 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; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

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); 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.).".

L'Ill.mo Sig. G.E. assegnava all'Esperto quale termine per il deposito telematico della relazione sino a trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c., ovvero il 04.07.2025, ore 09.30 in aula 69.

L'Esperto sceglieva infine di non utilizzare il modello Tribù Office 6 per la stesura della relazione estimativa.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo scrivente, nei giorni successivi al giuramento, al fine di acquisire tutta la documentazione e i dati necessari per rispondere compiutamente ai Quesiti posti, svolgeva accertamenti presso gli uffici di seguito elencati.

- A) L'Ufficio del Territorio di Torino - Sezioni Catasto Terreni e Fabbricati.
- B) La Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2.
- C) L'Archivio Notarile della Città di Torino.
- D) Il Commissariato per la Liquidazione Usi Civici per il Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.
- E) L'Archivio Edilizio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Collegno, e
- F) Lo studio di amministrazione condominiale pro - tempore.

Nei giorni successivi al ricevimento dell'incarico, l'Esperto veniva contattato dallo studio del Custode nominato con il quale si concordava di eseguire il sopralluogo congiunto in data 11.02.2025 alle ore 09.00.

In tale occasione, l'Esperto, alla continua presenza del Custode incaricato e dell'Occupante della U.I.U. identificata al Fg. 7, N. 1442, Sub. 2, svolgeva tutti i necessari rilievi metrici, fotografici e tecnici in genere esterni ed interni a detta unità immobiliare, mentre non era invece possibile visionare l'adiacente U.I.U. Sub. 1 in quanto chiusa a chiave. L'Esperto riusciva inoltre a svolgere i necessari accertamenti in entrambe le cantine di pertinenza.

Si riporta di seguito quanto inserito nella prima relazione di custodia giudiziaria in atti del 17.02.2025: ... *Omissis* ... *Il custode precisa di non aver rilevato, allo stato, alcuna evidente anomalia. Il debitore esecutato, nonostante sia stato regolarmente avvisato con raccomandata con ricevuta di ritorno spedita in data 23.01.2025, non ha ritirato la predetta comunicazione e non si è presentato il giorno fissato per il sopralluogo. Per quanto riguarda l'immobile pignorato censito al foglio 7 n. 1442 sub. 2, in sede di sopralluogo è stato accertato che lo stesso risulta occupato dal Sig. **BBBBBBBBBBBBBB**, titolare della omonima ditta di tappezzeria, che ivi svolge l'attività d'impresa.*

A seguito delle verifiche effettuate dallo scrivente, è emerso che il suindicato bene pignorato censito al sub. 2 è stato oggetto di un contratto di locazione ad uso diverso da

abitazione stipulato in data 05.02.1996 e registrato in data 07.02.1996 dal Sig.

CCCCCCCCCCC (originario locatore e padre del debitore esecutato a cui il predetto bene è

pervenuto per successione oggetto di accettazione tacita) ed il Sig. DDDDDDDDDDDDDDD

(originario conduttore e padre dell'occupante Sig. BBBBBBBBBBBBBBBBBB al quale è stata

donata, con atto in data 29.11.2021, la proprietà dell'azienda di tappezzeria con i

conseguenti diritti ad essa connessi).

Il predetto contratto di locazione prevede una durata di sei anni con decorrenza dal

01.02.1996 al 31.01.2002 per il canone annuo di £. 9.600.000 pari ad €. 4.957,98 (€.

413,16 mensili da rivalutare) e non risulta essere stato oggetto di disdetta alcuna, né di

rinnovi e/o ulteriori atti registrati; l'Agenzia delle Entrate, su richiesta dello scrivente, ha

dichiarato che non esistono contratti di locazione in essere a nome del debitore esecutato

- erede Sig. AAAAAAAAAAAAAA.

Pertanto, la scadenza del predetto contratto di locazione, qualora ritenuto efficace ed

opponibile alla procedura, è il 31.01.2026. Si precisa che il conduttore sta regolarmente

versando, secondo quanto dichiarato, il canone di locazione al debitore esecutato e si è

riservato di produrre la relativa documentazione giustificativa.

Per quanto attiene l'immobile pignorato censito al foglio 7 n. 1442 sub. 1, disabitato ed in

stato di abbandono, lo scrivente custode formula istanza al G.E. affinché, ove ritenuto

opportuno, autorizzi il custode ad accedere forzatamente all'immobile pignorato con

l'ausilio della forza pubblica, avvalendosi, altresì, ove occorra, di ausiliario tecnico (fabbro

e/o falegname), concordando l'accesso con il perito nominato, come da ordinanza di

delega. ... **Omissis** ...

Seguiva l'autorizzazione all'accesso forzoso da parte del G.E. il 20.02.2025.

Il 12.03.2025, previo accordo preso preventivamente con il Custode e con il

fabbro incaricato, si svolgeva infine il sopralluogo presso l'U.I.U. identificata al Fg.

Fg. 7, N. 1442, Sub. 1 con contestuale svolgimento dei necessari rilievi metrici,

fotografici e tecnici in genere.

Seguivano infine approfondite indagini di mercato circa i valori medi di

compravendita applicati nella zona di ubicazione per immobili che si possono

ritenere simili, fatte tutte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.

Pertanto, sulla scorta delle attività sopraccitate, ed in possesso degli elementi utili per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., redige la seguente relazione.

TRATTAZIONE DEL MANDATO.

Al fine di procedere allo svolgimento del mandato, si sono raccolti ed ordinati i documenti di cui in allegato (a cui si rimanda per le eventuali precisazioni di dettaglio), sulla base dei quali è stato possibile trattare i Quesiti posti e più precisamente:

1. **Documentazione fotografica aggiornata al 11.02.2025 e 12.03.2025.**
2. **Piante INDICATIVE dei negozi pignorati e relative cantine di pertinenza in scala 1:100.**
3. **Visure storiche agg. ed ultime schede in atti delle UU.II.UU.: Fg. 7, N. 1442, Subb. 1 e 2.**
4. **Copia regolamento di condominio vigente prodotta dall'amministratore pro - tempore.**

Quesito 1 -----

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

Nel Comune di Collegno (Torino), Via Domenico Cimarosa N. 12, al piano terreno (1° f.t.) e più precisamente:

Con accesso dal civico 12 B, Negoziò, identificato nella planimetria indicativa del piano unita all'allegato 2 con la lettera **"A"** e costituito da un unico ampio vano sostanzialmente privo di tramezzature interne, oltre a servizio igienico con antibagno; il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa restituita all'allegato 2, pari a mq. 70 circa.

Tale unità commerciale, dotata di accessi dalla Via D. Cimarosa, dal cortile comune e dal vano scala, è altresì dotata di cantina di pertinenza al piano interrato. Coerenze (desunte dall'ultima scheda catastale agli atti, allegato 3): cortile comune interno, vano scala, vano ascensore, U.I.U. Sub. 1 di cui al punto successivo, Via D. Cimarosa e altra proprietà confinante, salvo altri.

Detta U.I.U. (**negozio con cantina di pertinenza**) risulta ad oggi identificata al C.F. di Collegno al **Foglio 7 - Particella 1442 - Sub. 2** - Via Domenico Cimarosa n. 12 - piano T - cat. C/1 - cl. 2 - mq. 49 - superficie catastale totale mq. 55 - rendita €. 589,64. Intestata in capo a: **AAAAAAAAAAAAAAAA**, nato a Castagnole Piemonte (TO) il 10.01.1953 - C.F.: **AAAAAAAAAAAAAAAA** - proprietà per 1/1 (allegato 3).

Con accesso dal civico 12 A, Negozio, identificato nella planimetria indicativa del piano unita all'allegato 2 con la lettera **"B"** e costituito da un unico vano accessibile dalla Via D. Cimarosa e da un disimpegno ad esso comunicante accessibile dall'androne pedonale e carraio. Tale immobile è altresì dotato di un ulteriore vano autonomo, sempre accessibile da androne ed oggi destinato a locale accessorio; il tutto per una superficie commerciale complessiva, computata con rilievo grafico sulla base della pianta indicativa restituita all'allegato 2, pari a mq. 30 circa.

Anche tale unità commerciale è altresì dotata di una cantina di pertinenza interrata. Coerenze (in corpo unico desunte dall'ultima scheda catastale agli atti, allegato 3): cortile comune interno, androne pedonale/carraio, Via D. Cimarosa, U.I.U. Sub. 2 di cui al punto precedente, vano ascensore, vano scala e rampa di accesso al corpo scala, salvo altri.

Detta U.I.U. (**negozio con cantina di pertinenza**) risulta ad oggi identificata al C.F. di Collegno al **Foglio 7 - Particella 1442 - Sub. 1** - Via Domenico Cimarosa n. 12 - piano T - cat. C/1 - cl. 3 - mq. 24 - superficie catastale totale mq. 25 - rendita €. 335,90. Intestata in capo a: **AAAAAAAAAAAAAAAA**, nato a Castagnole Piemonte (TO) il 10.01.1953 - C.F.: **AAAAAAAAAAAAAAAA** - proprietà per 1/1 (allegato 3).

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.

Sulla scorta del Certificato Ipotecario Speciale (N. 510232/2024) e delle ispezioni svolte alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 3 (protocollo di richiesta N. 491779/2024), **entrambi prodotti agli atti**, nonché degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2, si procede di seguito ad indicare l'attuale Proprietario degli immobili in trattazione alla data di trascrizione dell'unico pignoramento (17.12.2024), nonché il Proprietario nel ventennio anteriore a tale data e ad indicare il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

PROPRIETARIO ATTUALE:

- **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**, nato Castagnole Piemonte (TO) il 10.01.1953.

Codice Fiscale: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**.

Proprietario, per il diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1/1, in forza di successione al padre Sig. **CCCCCCCCCCCCCCCC**, nato a Castagnole Piemonte il 02.01.1911, C.F. **CCCCCCCCCCCCCCCC** e deceduto in data 30.10.2002; giusta denuncia di successione registrata a Moncalieri (TO) il 29.04.2003 al N. 29/485 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di To 2 il 27.08.2003 ai NN. 39989/27852. Seguiva in data 15.12.2023 ai NN. 51156/38698 la trascrizione dell'atto giudiziaro per l'accertamento della qualità di erede; giusto atto giudiziaro del 14.10.2022, repertorio N. 10860/2022.

DANTE CAUSA:

- **CCCCCCCCCCCCCCCCCCCC**, nato a Castagnole Piemonte il 02.01.1911.

Codice Fiscale: **CCCCCCCCCCCCCCCCCCCC**.

Proprietario, per il diritto di Piena Proprietà e per la Quota di 1/1, in forza di atto di c/v a rogito Notaio Sebastiano dell'Arte di Collegno del 02.05.1961, repertorio 35520/3134, registrato a Rivoli (TO) il 17.05.1961 al N. 3230/203 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 25.05.1961 ai NN. 17316/13988; **tale titolo, la cui nota di trascrizione è stata depositata agli atti, è da intendersi qui integralmente trascritto e riportato.**

Quesito 3 -----

Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.

Per una compiuta comprensione delle caratteristiche tecnico - costruttive, di finitura e manutentive del fabbricato di cui sono parte le U.I. pignorate, ovvero due negozi con cantine di pertinenza, si invita a visionare le foto dalla n. **1** alla n. **9** unite all'all.to 1 e, nello specifico, le foto dalla n. **5** alla n. **9** che riprendono nell'ordine:

- entrambi gli accessi ai negozi ripresi dalla Via Domenico Cimarosa (foto **5** e **7**),
- il portone di ingresso all'androne pedonale e carraio - civico 12 (foto **6**),
- le due vetrine del negozio con ingresso dal civico 12/B (foto **8**), e
- la vetrina con serranda abbassata del negozio accessibile dal n. 12/A (foto **9**).

Le riprese fotografiche identificate con nn. da **10** a **19** riprendono in più punti ed in più direzioni il negozio composto da un unico ampio vano con servizio igienico ed antibagno identificato con il Sub. 2 ed accessibile dal civico 12/B.

In relazione a tale bene, si segnala che alla data del sopralluogo congiunto (11.02.2025) lo stesso si presentava in discrete condizioni manutentive (stato derivante principalmente dall'assenza nel tempo di sostanziali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria) e risultava inoltre dotato di due aree

soppalcate ad uso deposito, di cui una realizzata nella porzione di vano antistante la pubblica via (foto da **10** a **12** con H. sotto soppalco pari a cm. 230 circa) e l'altra realizzata nell'antibagno (foto **13** e **14** con H. sotto soppalco pari a cm. 235 circa).

L'altezza massima accertata invece ad intradosso soffitto è pari a cm. 360 circa.

Si aggiunga che tale unità commerciale, oltre ad essere dotata di accessi da strada e da cortile comune interno, è altresì dotata di un ulteriore ingresso dipartentesi dal vano scala condominiale (vedasi le foto **15** e **24**).

Le foto nn. **20** e **21** riprendono i serramenti degli immobili in questione dal cortile condominiale interno, mentre le foto nn. **22** e **23** raffigurano l'androne comune pedonale e carraio ripreso nelle due direzioni.

Le foto nn. **24** e **33** rappresentano gli accessi dall'androne al negozio Sub. 1 ed al suo adiacente locale accessorio autonomo, **mentre le riprese fotografiche dalla n. 25 alla n. 32 raffigurano gli spazi interni di detta unità immobiliare che, come chiaramente visibile, alla data del sopralluogo congiunto (12.03.2025) si presentava in stato di abbandono e dunque in pessimo stato manutentivo.**

L'altezza accertata ad intradosso soffitto nel negozio Sub. 1 e nell'adiacente locale accessorio autonomo è pari a cm. 360 / 370 circa.

Le foto nn. **34**, **35** e **36** descrivono il percorso per raggiungere il piano interrato, mentre le riprese nn. **37** e **38** raffigurano l'accesso e l'interno della cantina dotata di maggiore lunghezza e sita in prossimità del corpo scala.

Infine, le foto nn. **39** e **40** rappresentano il percorso per raggiungere il restante locale cantinato e gli interni del medesimo vano.

L'altezza massima accertata al piano è pari a cm. 250 circa.

Si precisa ancora che all'allegato 2 sono state unite le piante indicative dello stato di fatto accertato nei negozi e nelle cantine alle date del 11.02.2025 e 12.03.2025; in tali planimetrie risulta inoltre indicata la posizione dei coni ottici fotografici.

Quesito 4 -----

Indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.

Per quanto attiene all'U.I.U. identificata con il Sub. 2, si riporta di seguito quanto riferito nella prima relazione di custodia giudiziaria agli atti del 17.02.2025 redatta dal Custode incaricato e più precisamente: ... **Omissis** ... il Custode precisa di non aver rilevato, allo stato, alcuna evidente anomalia. Il debitore esecutato, nonostante sia stato regolarmente avvisato con raccomandata con ricevuta di ritorno spedita in data 23.01.2025, non ha ritirato la predetta comunicazione e non si è presentato il giorno fissato per il sopralluogo.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato censito al foglio 7 n. 1442 sub. 2, in sede di sopralluogo è stato accertato che lo stesso risulta occupato dal Sig. **BBBBBBBBBBBBBBB**, titolare della omonima ditta di tappezzeria, che ivi svolge l'attività d'impresa.

A seguito delle verifiche effettuate dallo Scrivente, è emerso che il suindicato bene pignorato censito al sub. 2 è stato oggetto di un contratto di locazione ad uso diverso da abitazione stipulato in data 05.02.1996 e registrato in data 07.02.1996 dal Sig. **CCCCCCCCCCC** (originario locatore e padre del debitore esecutato a cui il predetto bene è pervenuto per successione oggetto di accettazione tacita) ed il Sig. **DDDDDDDDDDDDDDDD** (originario conduttore e padre dell'occupante Sig. **BBBBBBBBBBBBBBBBB** al quale è stata donata, con atto in data 29.11.2021, la proprietà dell'azienda di tappezzeria con i conseguenti diritti ad essa connessi).

Il predetto contratto di locazione prevede una durata di sei anni con decorrenza dal 01.02.1996 al 31.01.2002 per il canone annuo di £. 9.600.000 pari ad €. 4.957,98 (€. 413,16 mensili da rivalutare) e non risulta essere stato oggetto di disdetta alcuna, né di rinnovi e/o ulteriori atti registrati; **l'Agenzia delle Entrate, su richiesta dello Scrivente, ha dichiarato che non esistono contratti di locazione in essere a nome del debitore esecutato - erede Sig. AAAAAAAAAAAAAA.**

Pertanto, la scadenza del predetto contratto di locazione, qualora ritenuto efficace ed opponibile alla procedura, è il 31.01.2026. Si precisa che il conduttore sta regolarmente versando, secondo quanto dichiarato, il canone di locazione al debitore esecutato e si è riservato di produrre la relativa documentazione giustificativa.

Per quanto attiene l'immobile pignorato censito al foglio 7 n. 1442 sub. 1, disabitato ed in stato di abbandono, lo Scrivente Custode formula istanza al G.E. affinché, ove ritenuto opportuno, lo autorizzi ad accedere forzatamente all'immobile pignorato con l'ausilio della forza pubblica, avvalendosi, altresì, ove occorra, di ausiliario tecnico (fabbro e/o falegname), concordando l'accesso con il perito nominato, come da ordinanza di delega.

... **Omissis** ...

Per quanto attiene infine all'U.I. identificata con il Sub. 1, si riferisce che alla data del 12.03.2025 la stessa risultava non occupata da alcuno, in evidente stato di abbandono e dalle ricerche svolte a cura del Custode presso l'Agenzia delle

Entrate non risultano contratti di locazione in essere a nome del debitore esecutato. L'accesso alle due cantine di pertinenza è stato infine garantito dall'occupante dell'U.I.U. Sub. 2.

Quesito 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., 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, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

Premesso che ai NN. 4, 5 ed 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. viene richiesto di verificare: "4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico; 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, **che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**; 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà, ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."

Quesito 5 - (risposta al n. 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----

A parte quanto specificatamente riportato negli atti di provenienza descritti al precedente Quesito 2, **che sono qui da intendersi integralmente trascritti e riportati**, allo scrivente, non risulta che sugli immobili pignorati sussistano gravare alla data odierna ulteriori Vincoli od Oneri di qualsivoglia natura che resteranno a carico dell'acquirente.

Disamina regolamento condominiale vigente.

Dall'esame del Regolamento di Condominio Vigente sullo stabile di Via Domenico Cimarosa N. 14 (oggi 12) in Collegno (allegato 4), prodotto in copia stralcio all'Esperto Estimatore dall'amministratore condominiale pro - tempore, verificato altresì in Archivio Notarile dallo scrivente, da intendersi qui integralmente trascritto e riportato e depositato con atto a rogito Notaio Sebastiano dell'Arte del 03.01.1961, repertorio 34377/2921, registrato a Rivoli il 19.01.1961 al N. 1993/201 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Torino il 25.01.1961 ai NN. 2867/2228, è emerso che lo stesso non prevede specifici vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili in esame, fatta eccezione per quanto prescritto all'articolo 4 (*Destinazione dei locali e norme varie*) e più precisamente: **I LOCALI SOTTERRANEI**

SONO DESTINATI A CANTINA O MAGAZZINO. I LOCALI AL PIANO TERRENO SONO DESTINATI A NEGOZI. IN TALI LOCALI POTRA' PERO' ESSERE PERMESSO L'USO DI ABITAZIONE. I LOCALI NEGLI ALTRI PIANI SONO DESTINATI AD ABITAZIONE. I LOCALI DEL BASSO FABBRICATO SONO DESTINATI A RIMESSA O MAGAZZINO. E' ESPRESSAMENTE VIETATO ADIBIRE I LOCALI E LORO DIPENDENZE A DEPOSITO - COMMERCIO DI MATERIALI PERICOLOSI, O COMUNQUE NOCIVI. E' PURE VIETATO ADIBIRE I LOCALI E LORO DIPENDENZE A LABORATORIO OD INDUSTRIA CHE IN QUALUNQUE MODO POSSA ARRECARE DISTURBO AI CONDOMINI OD AL VICINATO O A QUALSIASI USO CHE PER QUALUNQUE CAUSA POSSA MENOMARE LA TRANQUILLITA', IL PERFETTO BUON NOME ED IL DECORO DELL'EDIFICIO. ... **Omissis** ...

Quesito 5 - (risposta al n. 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.) -----

Sulla scorta del Certificato Ipotecario Speciale (N. 510232/2024) agli atti e degli ulteriori approfondimenti comunque svolti a discrezione dell'Esperto Estimatore presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 11.03.2025, è emerso che, a detta data (11.03.2025), sulle unità immobiliari pignorate sussisteva a gravare la seguente unica formalità pregiudizievole formalizzata presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 e più precisamente:

Verbale di pignoramento immobili, notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Torino il 16.12.2024, repertorio 28629/2024, Trascritto il 17.12.2024 ai NN. 52441/39337, a favore del [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ioni assunte alla Conso
GIUDIZIARIE®
vivi per la cancellazione

ASTE GIUDIZIARIE®

li Stato e l'Ufficio Ter

ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'art. 173 bis disp. att. d

ASTE GIUDIZIARIE®

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”.

In risposta a quanto richiesto e sulla base della documentazione fornita dallo studio di amministrazione condominiale pro-tempore via e-mail in data **13.03.2025** si riferisce brevemente quanto segue in relazione alle due UU.II.UU. pignorate:

a) Sulla base del prospetto “RIPARTIZIONE PREVENTIVO ESERCIZIO 01.09.2024 /

31.08.2025” è emerso che le attuali spese di gestione ordinaria **a preventivo** ammontano a complessivi €. 1.772,20, ovvero €. 607,69 per il Sub. 1 + €. 1.164,51 per il Sub. 2. Nel relativo prospetto risulta inoltre indicato un debito derivante dalle gestioni precedenti pari ad €. 5.661,63 per il Sub. 1 e ad €. 2.667,63 per il Sub. 2; il tutto per un totale dovuto pari ad €. 6.269,32 per il Sub. 1, nonché ad €. 3.832,14 per il Sub. 2.

b) Sulla base del prospetto “RIPARTIZIONE PREVENTIVO RISCALDAMENTO

STAGIONE 2024 / 2025” è emerso che l'attuale spesa **a preventivo** inerente al negozio Sub. 1 ammonta ad €. 349,40, mentre quella inerente al negozio Sub. 2 (Occupato) ammonta ad €. 1.019,22. Nel relativo prospetto risulta inoltre indicato un debito derivante dalle gestioni precedenti pari ad €. 2.433,41 per il solo Sub. 1, mentre il Sub. 2 è a credito di €. 147,03; il tutto per un totale dovuto pari ad €. 2.782,81 per il Sub. 1, nonché ad €. 872,19 per il Sub. 2.

c) Sulla base del prospetto “RIPARTIZIONE SPESE ESERCIZIO 01.09.2023 /

31.08.2024” è emerso che il debito **a consuntivo** per detta gestione ordinaria ammonta a complessivi €. 1.632,43, ovvero €. 624,75 per il Sub. 1 + €. 1.007,68 per il Sub. 2. Nel relativo prospetto risulta inoltre indicato un debito derivante dalle gestioni precedenti pari ad €. 5.036,88 per il Sub. 1 e ad €. 1.659,95 per il Sub. 2; il tutto per un totale dovuto pari ad €. 5.661,63 per il Sub. 1, nonché ad €. 2.667,63 per il Sub. 2.

d) Sulla base del prospetto “RIPARTIZIONE SPESE RISCALDAMENTO STAGIONE

2023 / 2024” è emerso che il debito **a consuntivo** inerente al negozio Sub. 1 ammonta ad €. 214,87, mentre quello inerente al negozio Sub. 2 (Occupato) ammonta ad €. 618,48. Nel relativo prospetto risulta inoltre indicato un debito derivante dalle gestioni precedenti pari ad €. 2.218,54 per il Sub. 1 e ad €. 750,49 per il Sub. 2; il tutto per un totale dovuto pari ad €. 2.433,41 per il Sub. 1, nonché ad €. 1.368,97 per il Sub. 2.

e) Sulla base del prospetto "RIPARTIZIONE SPESE ESERCIZIO 01.09.2022 /

31.08.2023" è emerso che il debito **a consuntivo** per detta gestione ordinaria ammonta a complessivi €. 1.696,30, ovvero €. 669,64 per il Sub. 1 + €. 1.026,66 per il Sub. 2. Nel relativo prospetto risulta inoltre indicato un debito derivante dalle gestioni precedenti pari ad €. 4.367,24 per il Sub. 1 e ad €. 633,29 per il Sub. 2; il tutto per un totale dovuto pari ad €. 5.036,88 per il Sub. 1, nonché ad €. 1.659,95 per il Sub. 2.

f) Sulla base del prospetto "RIPARTIZIONE SPESE RISCALDAMENTO STAGIONE

2022 / 2023" è emerso che il debito **a consuntivo** inerente al negozio Sub. 1 ammonta ad €. 409,43, mentre quello inerente al negozio Sub. 2 (Occupato) ammonta ad €. 835,48. Nel relativo prospetto risulta inoltre indicato un debito derivante dalle gestioni precedenti pari ad €. 1.809,11 per il Sub. 1 e ad €. 415,01 per il Sub. 2; il tutto per un totale dovuto pari ad €. 2.218,54 per il Sub. 1, nonché ad €. 1.250,49 per il Sub. 2.

L'amministratore ha altresì segnalato, mediante la produzione di apposita pezza giustificativa, una spesa straordinaria inerente "*installazione di nuovo impianto videocitofonico a preventivo per alloggi e parti comuni*", la cui spesa complessiva a carico delle due UU.II.UU. pignorate sembrerebbe essere pari ad €. 0,00.

Infine, sulla **sola** base delle ispezioni di aggiornamento svolte in data **11.03.2025** presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 a nome del Debitore e sempre in relazione alle due UU.II.UU. pignorate in trattazione, a parte la formalità pregiudizievole trattata al Quesito 5, non risultano pendenti sui beni in esame ulteriori procedimenti giudiziari debitamente formalizzati.

Quesiti 7 e 8 -----

Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso. 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; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Fermo restando che, trattandosi di immobili (**negozi con cantine di pertinenza**)

entrostanti a fabbricato di civile abitazione, l'Esperto Estimatore, ai fini della

presente, non ha ritenuto necessario acquisire il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica del mappale costituente di fatto il sedime e l'area libera del compendio in discussione.

Dalle indagini svolte presso l'archivio edilizio del Comune di Collegno (Torino) è emerso che l'edificazione del *"fabbricato con basso fabbricato destinato ad autorimesse interno cortile"*, un tempo identificato con il civico n. 14 della Via Domenico Cimarosa, è avvenuta in forza di Permesso Edilizio N. 363/1959 rilasciato il 27.02.1960; seguiva in data 08.10.1960 il rilascio del relativo Permesso di Abitazione al N. 49.

Fermo restando che dalle ulteriori indagini svolte in epoca recente non sono state individuate dall'addetto preposto dell'Ufficio Tecnico Comunale ulteriori pratiche edilizie di qualsivoglia natura autorizzanti modifiche interne e / o esterne ai negozi pignorati, si è in grado di riferire che, ad Oggi, l'ultimo stato edilizio assentito per entrambe le unità immobiliari commerciali in trattazione è pertanto rappresentato dall'elaborato grafico unito in calce al P.E. N. 363/1959.

Ciò premesso, dal raffronto tra la pianta del piano terreno (1° f.t.) unita in calce al succitato provvedimento edilizio e lo stato dei luoghi rilevato e restituito dallo scrivente all'allegato 2, sono emerse le seguenti **PRINCIPALI** irregolarità edilizie interne / esterne:

- 1) Il tramezzo di separazione verso via tra i due negozi (Subalterni 1 e 2) è stato spostato in posizione diversa da come inizialmente previsto a progetto, ovvero in allargamento del negozio Sub. 2 ed a carico del negozio Sub. 1.
- 2) Il blocco bagno + antibagno presente nel Sub. 2 era stato previsto a progetto con una minore larghezza ed anche le due finestre lato cortile comune interno presentavano diverse dimensioni in larghezza e/o altezza; **per tali opere si potrebbe ricondurre la loro esecuzione all'originaria epoca costruttiva.**
- 3) Sempre nel negozio Sub. 2 risulta demolita una rampa di scala che permetteva

un tempo di uscire dal locale commerciale verso il vano scala comune, oltre

all'avvenuta demolizione di un tramezzo trasversale interno che divideva l'area negozio dall'area retro. Nel negozio Sub. 2 è stata infine accertata la realizzazione di due aree soppalcate, di cui una collocata in posizione antistante alla pubblica via (altezza rilevata sotto soppalco pari a cm. 230 circa) e l'altra sopra l'antibagno (altezza sotto soppalco di cm. 235 circa). **Tali aree dovranno essere entrambe rimosse e smaltite a cura e spese dell'aggiudicatario in quanto le loro caratteristiche dimensionali sono in contrasto con la vigente norma comunale.**

4) Infine, per quanto concerne al locale accessorio autonomo in pertinenza al negozio Sub. 1, si è accertato l'ampliamento della superficie finestrata in esso presente e l'ampliamento dell'intero corpo verso l'androne; **anche per tali difformità potrebbe essere ipotizzata la loro realizzazione nel corso dell'originaria epoca costruttiva.**

5) Si aggiunga che anche al piano cantinato e sempre dal confronto tra l'ultimo stato edilizio assentito (pianta del piano sotterraneo) e lo stato di fatto accertato dallo scrivente si è potuta accertare una diversa distribuzione degli spazi interni e consistenza relative, non solo, alle due cantine di pertinenza, **la cui epoca costruttiva potrebbe essere anch'essa ricondotta all'impianto originario.**

Detto ciò, e sentito nel merito e personalmente l'U.T. Comunale, le difformità interne ed esterne potenzialmente collocabili nella fase costruttiva originaria, **potrebbero essere ritenute tollerabili ai sensi dell'art. 34 ter, comma 4, D.P.R. 380/2001 ed s.m.i.; ciò a condizione che venga ottenuto un parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale durante la necessaria fase di istruttoria per la pratica amministrativa di sanatoria di cui al punto successivo.**

Le restanti difformità di cui ai punti **1)** e **3)** potranno essere invece sanate redigendo una S.C.I.A. di sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001 ed s.m.i., i cui costi ammontano ad Oggi ad €. 200,00 per i diritti di segreteria, €. 1.032,00 per la sanzione amministrativa e ad un importo compreso tra €. 1.500,00 e €. 3.000,00 (oltre oneri di legge) per la redazione e deposito della pratica edilizia;

compresa la presumibile necessaria stesura di una relazione strutturale postuma.

Si segnala che tale pratica edilizia dovrà interessare entrambe le unità commerciali e che nel corso dell'istruttoria l'Ufficio Tecnico Comunale potrebbe anche richiedere un assenso scritto da parte dell'assemblea condominiale.

Sulla scorta degli accertamenti svolti sul portale S.I.P.E.E. (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) si è in grado di riferire infine che le due Unità Immobiliari Urbane in esame non sono ad oggi dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

Quesito 9

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

La stima dei valori totali dei beni immobili di cui si tratta (**negozi con cantine di pertinenza**) è stata eseguita tenendo conto dell'attuale momento del mercato per beni consimili nella zona di ubicazione, delle consistenze e distribuzioni interne meglio rappresentate nelle planimetrie indicative poste all'allegato 2, dello stato di occupazione precisato al capitolo relativo (con particolare riguardo a quello accertato dal Custode per il Sub. 2), delle caratteristiche tecnico - costruttive e manutentive del fabbricato in questione (età, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti compiuti presso i pubblici uffici, nonché sulla località, e di tutti gli ulteriori elementi descritti nella presente perizia e nei relativi allegati.

Fermo restando quanto sopra ed in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 568, comma 2, c.p.c., si ritiene di procedere, in via prudenziale, alla determinazione dei più probabili valori attuali di mercato, adottando il metodo di stima sintetico - comparativo, indicando i valori degli immobili (**negozi con cantine di pertinenza**), a misura e non a corpo, ovvero su base unitaria a superficie, e secondo la seguente procedura analitica:

U.I.U. identificata al C.F. di Collegno al Fg. 7 - Particella 1442 - Sub. 2.

Superficie commerciale (già esplicitata al Quesito 1, pagina 5) = mq. 70 circa.

Valore parametrico (desunto da accurate indagini di mercato) = €. / mq. 1.400,00.

Valore totale = mq. 70 x €. / mq. 1.400,00 = €. 98.000,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = **5 %**.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato l'11.02.2025 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per la rimozione e smaltimento alle PP.DD. delle aree soppalcate (pag. 17) = **€. 3.000,00**.
Riduzione per la quota di 1/2 relativa alla stesura e deposito della pratica di sanatoria = **€. 2.100,00**.
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato al Quesito 4, pagine da 9 a 11 = **5 %**.
- 5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

(€. 98.000,00 x (5 % + 5 %)) = €. 9.800,00 + €. 3.000,00 + €. 2.100,00 = €. 14.900,00.

Valore complessivo aggiornato = €. 83.100,00, ovvero €. 98.000,00 - €. 14.900,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo da porre a base d'asta arrotondato diviene pari a complessivi -----

€. 83.000,00 (diconsi euro ottanta tre mila / 00).

U.I.U. identificata al C.F. di Collegno al Fg. 7 - Particella 1442 - Sub. 1.

Superficie commerciale (già esplicitata al Quesito 1, pagina 6) = mq. 30 circa.

Valore parametrico (desunto da accurate indagini di mercato) = €. / mq. 900,00.

Valore totale = mq. 30 x €. / mq. 900,00 = €. 27.000,00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE COMPLESSIVO.

- 1) Riduzione cautelativa praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato = **5 %**.
- 2) Non si ritiene opportuno applicare riduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione accertato il 12.03.2025 in quanto il sovrastimato valore parametrico tiene già conto dello stato conservativo.
- 3) Riduzione per la quota di 1/2 relativa alla stesura e deposito della pratica di sanatoria = **€. 2.100,00**.
- 4) Riduzione per lo stato occupazionale rilevato al Quesito 4, pagine da 9 a 11 = **0 %**.
- 5) Non si ritiene infine opportuno applicare riduzioni per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili.

CALCOLO ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA DEL VALORE.

(€. 27.000,00 x (5 %)) = €. 1.350,00 + €. 2.100,00 = €. 3.450,00.

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.

Valore complessivo aggiornato = €. 23.550,00, ovvero €. 27.000,00 - €. 3.450,00.

Ne deriva che il più probabile prezzo da porre a base d'asta arrotondato diviene pari a complessivi -----

€. 24.000,00 (diconsi euro ventiquattro mila / 00).

Le presenti stime sono da intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, nel pieno rispetto degli atti di provenienza e del regolamento di condominio vigente sopra descritti ai corrispondenti Quesiti, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

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); 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.).

Letti i commi 376, 377 e 378 dell'articolo 1 della Legge N. 178 del 30.12.2020 e considerato che i beni pignorati non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, l'Esperto Estimatore ritiene che non sussistano i relativi presupposti di applicabilità.

Quanto sopra, ad evasione del gradito incarico conferitomi.

Torino, lì 09 aprile 2025.

In fede, Raffaele Torchia.



In allegato:

1. Documentazione fotografica aggiornata al 11.02.2025 e 12.03.2025.
2. Piante INDICATIVE dei negozi pignorati e relative cantine di pertinenza in scala 1:100.
3. Visure storiche agg. ed ultime schede in atti delle UU.II.UU.: Fg. 7, N. 1442, Subb. 1 e 2.
4. Copia regolamento di condominio vigente prodotta dall'amministratore pro - tempore.



In calce alla presente:

Rapporto di trasmissione via PEC della relazione alla parte procedente ed al Custode e cedolini della raccomandata A/R inviata al debitore con allegata la relazione medesima.



Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e-mail: arch.torchia@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Francesca ALONZO.

Procedimento di E.I. N. **1018 / 2024** di R.G.

Promosso da:

Contro:

Integrazione CTU a seguito dell'Ordinanza del 22.05.2025.

Pregiatissimo Sig. Giudice Dott.ssa Francesca ALONZO,

facendo seguito alla Sua richiesta volta a verificare la "*congruità del canone di affitto*" relativo all'U.I.U. ad oggi occupata ed identificata al C.F. di Collegno (To) al Foglio 7, Particella 1442, Subalterno 2, il CTU ritiene di esporre quanto segue:

La superficie commerciale del negozio in discussione è pari a mq. 70 circa.

Le condizioni manutentive accertate nell'unità commerciale al 11.02.2025 erano discrete.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di appartenenza e per negozi in condizioni "normali", consiglia valori di locazione, espressi in €/mq./mese, compresi tra 7,60 e 15,20 di Superficie Lorda; da intendersi aggiornati al secondo semestre 2024 (ultimo aggiornamento disponibile).

Ne consegue che al negozio in questione potrebbe essere associato un canone mensile compreso tra €. 532,00 ed €. 1.064,00.

Tuttavia, considerate le accertate condizioni Discrete e Non Normali, derivanti dall'assenza nel tempo di sostanziali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria,

lo scrivente ritiene che per l'unità commerciale in questione possa essere ad oggi ritenuto congruo un canone mensile compreso tra €. 532,00 ed €. 798,00 (media matematica tra €. 532,00 ed €. 1.064,00), **ovvero €. 650,00 circa.**

Quanto sopra, ad evasione di quanto richiesto.

Con osservanza.

Torino, lì 07.06.2025.

Raffaele Torchia.

Via Assietta n. 27, 10128 - Torino - tel. 011.56.17.288.

1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009