

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott. MORONI

R.G.E. n. **236/2021**

Creditore procedente:

Aaaaaaaaaa

Debitore:

Bbbbbbbbbb

C.T.U.: Arch. Alessandro BOCCARDO

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



Fotografia di una porzione dello stabile di Via BRACCINI n. 50 – TORINO

La freccia rossa indica l'immobile pignorato (dotato di una vetrina lato strada)

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n. **236/2021**

G.E. Dott. MORONI

Aaaaaaaaaa

Contro

Bbbbbbbbbb

DIRITTO REALE E QUOTA DI PIGNORAMENTO:
100% della proprietà

Immobile sito in: **TORINO, Via Paolo BRACCINI n. 50/A**

Dati Catastali: Foglio **1288**, Part. **426**, Sub. **115**

(già Fg. 81, Part. 702, Sub. 115) (già Fg. 81, Part. 702, Sub. 4)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (eseguite presso **TORINO 1**):

- Pignoramento immobiliare trascritto a **TORINO 1** 29 marzo 2021 ai numeri **12882/9500** (Reg. Gen. / Reg. Part.).

Nel comune di **TORINO - Via Paolo BRACCINI n. 50/A**, risulta essere oggetto della presente procedura **un immobile censito al Catasto Urbano come locale ad uso laboratorio**, il quale è posto al piano terreno (1°F.T.), ha una vetrina lato strada ed è privo di servizio igienico. Il medesimo, che è all'interno di uno stabile condominiale elevantesi su sei piani F.T. edificato nei primi anni quaranta del 900, ha le seguenti coerenze: cortile comune, Condominio di Via BRACCINI n. 46, Via BRACCINI, la proprietà VITTONI Mirella o aventi causa (negoziato attualmente censito al Fg. 1288, Part. 426, Sub. 117), salvo altri. Dalla lettura dell'infrascritto atto di compravendita (All. n. 5) a rogito notaio Carlo VICARIO del 22 aprile 1959 – repertorio numero 13663/2819, trascritto a TORINO 3 l'11 maggio 1959 ai numeri 13707/11352, sebbene non sia rappresentato sull'attuale planimetria catastale (All. n. 2), risulta inoltre essere compreso, quale pertinenza, **un locale ad uso cantina** posto al piano interrato, il quale è indicato come essere colorato in tinta rossa e contrassegnato con il numero **"14"** (quattordici)¹ nella pianta del relativo piano allegata a tale atto; le coerenze indicate sono le seguenti: sottosuolo cortile comune, proprietà Boschetti o aventi causa, corridoio comune, proprietà Benevolo Alemanni (o aventi causa). Il locale ad uso laboratorio in oggetto risulta invece essere contrassegnato con la lettera **"D"** (quarta lettera dell'alfabeto) nella pianta del piano terreno allegata al medesimo atto a rogito notaio Carlo VICARIO del 22 aprile 1959 – repertorio numero 13663/2819 (All. n. 5);

Dalla visura catastale effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – TORINO Territorio (All. n. 2), l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere attualmente² così censito al Catasto Urbano del comune di TORINO:

¹ Come meglio esemplificato nel paragrafo sullo stato occupativo, si è riscontrato che l'esecutato è nella disponibilità della cantina n. **"8"** (**otto**) e NON della predetta n. **"14"** (**quattordici**).

² In seguito alle seguenti variazioni catastali (dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987): A variazione catastale del 1.01.1992 del quadro tariffario; a variazione della destinazione del 30.11.2009 protocollo n. TO0824678 in atti dal 30.11.2009 NEGOZIO - LABORATORIO (n. 177050.1/2009); a variazione nel classamento del 30.11.2010 protocollo n. TO0782124 in atti dal 30.11.2010 (n. 76958.1/2010).

Fg. 1288, Part. 426, Sub. 115, zona censuaria 2, Categoria C/3, classe terza, Via BRACCINI PAOLO n. 50/A, piano T, consistenza: 42 mq, superficie catastale: 52 mq, rendita catastale: 143,16 Euro³. In relazione all'intestazione catastale attuale dell'immobile, sulla visura è riportato: Bbbbbbbbbbb nato a il 1..... – C.F. n.)

- Proprietà per 1/1.

PECEDENTI DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE

- Anteriormente alla citata variazione catastale d'Ufficio per bonifica identificativo catastale del 24 settembre 2013 – protocollo n. TO0397559, in atti dallo stesso giorno, l'immobile in oggetto risultava essere censito al **Fg. 81, Part. 702, Sub. 115**.
- Anteriormente alla citata variazione catastale della destinazione del 30 novembre 2009 – protocollo n. 0824678, in atti dallo stesso giorno, l'immobile era censito al **Fg. 81, Part. 702, Sub. 4** (cat. C/1)⁴.

RICOSTRUZIONE PASSAGGI DI PROPRIETA' E PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTE VENTENNIO

Dalle visure effettuate dallo scrivente sui documenti cartacei conservati presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 3, risulta che i signori Cccccccccc (nato a il) e la di lui moglie signora Dddddddddd (nata a il)⁵ acquistarono l'immobile in oggetto dal signor Mmmmmmmmmm (nato a il) in forza di atto di compravendita (**All. n. 5**) a rogito notaio Carlo VICARIO del 22 aprile 1959 – repertorio numero 13663/2819, trascritto a TORINO 3 l'11 maggio 1959 ai numeri 13707/11352 e registrato a Torino l'11 maggio 1959 al numero 23764, volume 913. Dalle visure ipotecarie

³ Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

⁴ **Negozio.**

⁵ Sulle due trascrizioni citate di seguito (denuncia di successione ed accettazione di eredità con beneficio di inventario), **la data di nascita della medesima è invece indicata nel giorno 17 marzo 1922**

effettuate dallo scrivente (All. n. 3), coerentemente con la documentazione ipotecaria agli atti, relativamente all'immobile pignorato non risultano nel ventennio ulteriori trascrizioni oltre a quella relativa al pignoramento per cui è causa, alla denuncia di successione⁶ della signora Dddddddddd deceduta il 4 dicembre 2008 (trascritta a TORINO 1 il 13 luglio 2010 ai numeri 27520/18808 a favore dell'esecutato per la quota di $\frac{3}{4}$ della proprietà dell'immobile in oggetto) ed all'accettazione dell'eredità della medesima con beneficio di inventario da parte del debitore signor Bbbbbbbbbb (che riguarda la quota di tre quarti della proprietà dell'immobile in oggetto); quest'ultima con atto⁷ (All. n. 4) a rogito notaio Giovanni LIOTTA del 9 aprile 2009 – repertorio numero 7934/2557, trascritto a TORINO 1 il 20 aprile 2009 ai numeri 14594/9374.

Dalle informazioni reperite dall'esecutato, il padre di quest'ultimo signor Ccccccccc sarebbe deceduto a in data; le visure ipotecarie effettuate dallo scrivente non riportano alcuna trascrizione relativa all'accettazione dell'eredità del medesimo (inoltre, dalle informazioni reperite dall'Agenzia delle Entrate, pare⁸ che non sia stata presentata alcuna Dichiarazione di successione del signor Ccccccccc).

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio, riferito alla data di trascrizione del pignoramento per cui è causa, è il citato atto di compravendita (All. n. 5) a rogito notaio Carlo VICARIO del 22 aprile 1959 – repertorio numero 13663/2819, trascritto a TORINO 3 l'11 maggio 1959 ai numeri 13707/11352 e registrato a Torino l'11 maggio 1959 al numero 23764, volume 913.

⁶ Presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Moncalieri in data 18 giugno 2010 (repertorio indicato sulla nota di trascrizione: 673/9990/10).

⁷ In tale atto, tra le varie informazioni, è indicato che l'esecutato ha dichiarato: che non risulta pubblicato o conosciuto valido testamento della defunta e, pertanto, può dichiararsi che la defunta non ha lasciato disposizioni di ultima volontà e ha come chiamato all'eredità per legge l'unico figlio signor Bbbbbbbbbb; che con atto a rogito notaio Giovanni LIOTTA del 4 marzo 2009 – repertorio numero 7889/2530, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 il 16 marzo 2009 al numero 6018 serie 1T, è stato formato l'inventario dell'eredità della defunta signora Dddddddddd; e che agli effetti della trascrizione il signor Bbbbbbbbbb ha dichiarato che nel patrimonio ereditario è compresa la quota di tre quarti indivisa della proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura.

⁸ A seguito di istanza scritta inviata dallo scrivente, è stata ricevuta comunicazione telefonica dell'Agenzia delle Entrate.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI TRASCRITTE / ISCRITTE (presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **TORINO 1**)

Dalla lettura della documentazione ipotecaria agli atti, integrata dalle visure ipotecarie telematiche di aggiornamento effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 (**All. n. 3**), sull'immobile oggetto della presente procedura risulta essere stata trascritta la seguente formalità pregiudizievole:

- **Pignoramento immobiliare** (la cui nota di trascrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 è cancellabile TOTALMENTE con il Decreto di trasferimento del G.E. poiché, dall'esame della nota di trascrizione medesima, risulta colpire esclusivamente l'immobile oggetto della presente procedura), emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino in data 17 marzo 2021– repertorio numero 2291/2021, **trascritto a TORINO 1 il 29 marzo 2021 ai numeri 12882/9500** (Reg. Gen. / Reg. Part.).

Richiedente:

A favore di:

Aaaaaaaaaa

Nato a – C.F. n.

Contro:

Bbbbbbbbbb

Nato a il

C.F. n.

Tale formalità colpisce la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura (Fg. 1288, Part. 426, Sub. 115).

Si evidenzia che la cancellazione della predetta formalità pregiudizievole sarà effettuata a cura della presente procedura esecutiva immobiliare ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. La quantificazione indicativa degli oneri per la cancellazione di tale pignoramento è di 300 Euro circa (per imposta ipotecaria, tassa ipotecaria e imposta di bollo).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

Non ne è stato reperito alcuno.

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Dalla lettura del citato atto di compravendita a rogito notaio Carlo VICARIO del 22 aprile 1959 – repertorio numero 13663/2819 ([All. n. 5](#)), risulta essere stato depositato con atto del notaio GATTI del 25 settembre 1953, registrato a Torino il 15 ottobre 1953 al numero 6322. Si allega alla presente ([All. n. 10](#)) il regolamento ricevuto dall'amministratore dello stabile. Dalla lettura di tale documento, a cui si rimanda per ulteriori dettagli ([All. n. 10](#)), si osserva che, tra le varie cose, è indicato che (rif. Art. 3°) "I comproprietari...non potranno locare o destinare i locali ad uso gabinetti per cura delle malattie contagiose, od infettive; agenzie di pegno; case di cura; luoghi di alloggio momentaneo; circoli; sale da ballo; né potranno in genere farne uso contrario alla tranquillità, all'igiene ed al decoro e buon nome del caseggiato. I locali non potranno mai essere utilizzati ad uso di laboratori rumorosi, od emananti esalazioni sgradevoli o nocive, né adibiti a depositi di materiali infiammabili ed altre operazioni con funzionamento notturno, né potranno farsi comunque depositi che rechino molestia, pericolo o pregiudizio alla salubrità dello stabile...". (Rif. Art. 13°) "Se i proprietari rivenderanno la loro proprietà si obbligano di comunicare all'Amministratore dello stabile per lettera raccomandata, nome, cognome, paternità ed indirizzo del nuovo comproprietario impegnandosi di provvedere a saldare immediatamente le spese che risultassero a carico del venditore per tasse e canoni, e per ogni altra spesa sopportata dall'Amministratore in rapporto alla proprietà venduta.

Il nuovo acquirente sarà obbligato al risarcimento di dette somme per tutte le spese sopportate dall'Amministratore e rimaste insolute dal proprietario venditore". In relazione ai millesimi di comproprietà sulle parti comuni, relativamente all'immobile in oggetto, sono indicati 41 millesimi e 59 decimillesimi.

INFORMAZIONI SULLE SPESE CONDOMINIALI RELATIVE ALLO IMMOBILE IN OGGETTO
--

Di seguito si riportano alcune informazioni desunte dall'ulteriore documentazione ricevuta dall'amministratore dello stabile, a cui si rimanda per ulteriori dettagli ([All. n. 11](#)):

Rif. verbale assemblea ordinaria tenutasi il 3 giugno 2019

Al punto "6" è indicato: "Esame ed eventuale approvazione preventivi per: Sopralluogo e censimento dei materiali contenenti amianto nelle aree comuni e redazione di relazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 30/2008" (l'assemblea all'unanimità ha approvato il preventivo per il sopralluogo ed il censimento dei materiali contenenti amianto nelle aree condominiali..analisi su campioni, riservandosi di valutare successivamente la fase manutentiva). A tal riferimento, su richiesta dello scrivente, l'amministratore del condominio ha precisato che trattasi di una tubazione di sfiato contenente amianto ubicata in cantina, la quale verrà quanto prima confinata.

In relazione alla "Ripartizione preventivo esercizio 1.05.2021 / 30.04.2022", in corrispondenza del nominativo Bbbbbbbbbb è indicato un Totale spese pari a 554,82 Euro. Quanto alla "Ripartizione preventivo riscaldamento stagione 2021 / 2022, è indicato, in corrispondenza del medesimo nominativo, un Totale gestione di 154,13 Euro (la lettura indicata dei contabilizzatori di calore è tuttavia pari a sole 3,26 unità)⁹.

Quanto alla situazione debitoria nei confronti del condominio del signor Bbbbbbbbbb, si allega ([All. n. 11](#)) la lettera di sollecito di pagamento

⁹ L'attuale conduttore ha infatti riferito allo scrivente, in occasione del sopralluogo, che mantiene i termosifoni della sua attività quasi sempre spenti durante la stagione invernale.

indirizzata al medesimo (datata 11 ottobre 2021) ricevuta dall'amministratore dello stabile nella quale risultano da pagare, a titolo di quote scadute, 408,28 Euro.

INFORMAZIONI SU EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI ALL' IMMOBILE IN OGGETTO

Dalla lettura della citata documentazione ipotecaria agli atti, integrata dalle visure ipotecarie telematiche di aggiornamento dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 (All. n. 3), non si rileva la presenza di trascrizioni di procedimenti giudiziari relativi all'immobile in oggetto, oltre alla presente procedura esecutiva.

VERIFICA PRESENZA DIRITTI DI USO CIVICO

Dalla consultazione dei documenti conservati presso il Tribunale di Torino (Commissariato degli usi civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle d'Aosta), il mappale n. 426 (Fg. 1288 del C.T.) su cui è posto lo stabile compendiante l'immobile in oggetto non compare tra i terreni della città di Torino gravati da uso civico.

STATO OCCUPATIVO

In occasione del sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato in data 7 ottobre 2021 alle ore 14.30, il medesimo risultava essere occupato dal signor **Ggggggggggg** nato in il – C.F. n., il quale riferiva di essere il titolare di un'attività di produzione di paste alimentari (pastificio) (che è aperta al pubblico) denominata "oooooooooooo" (P. IVA n.), la quale viene esercitata all'interno dell'immobile pignorato.

In relazione alla cantina di pertinenza (la quale non compare sulla planimetria catastale ma è indicata nell'infracitato atto di compravendita a rogito notaio Carlo VICARIO del 22 aprile 1959 – repertorio numero 13663/2819 / All. n. 5),

in tale occasione non era possibile visionarla in quanto l'esecutato riferiva di aver smarrito le chiavi ma di provvedere a farla aprire da un artigiano di sua fiducia nei giorni successivi. In data 22 ottobre 2021 alle ore 14.30, il CTU effettuava pertanto un ulteriore sopralluogo nel quale prendeva atto che la cantina nella disponibilità del signor Bbbbbbbbbb non era la n. "14" (quattordici), così come indicato nel citato atto di compravendita, ma bensì la n. "8" (otto).

Dalle informazioni / dalla documentazione precedentemente ricevute dall'Agenzia delle Entrate di Torino 1 (in data 16 agosto 2021 / [All. n. 12](#)), dall'interrogazione dell'Anagrafe Tributaria, in data 5 ottobre 2016 risulta essere stato registrato presso la medesima Agenzia delle Entrate di Torino 1 al n. 18672 serie 3T un contratto di locazione immobiliare ([All. n. 12](#)) stipulato il 30 settembre 2016 tra il signor Bbbbbbbbbb ed il signor Nnnnnnnnnn / C.F. n., relativo all'immobile in oggetto ("per il solo uso di deposito merci")¹⁰. A pag. 2 di tale contratto ricevuto dall'Agenzia delle Entrate ([All. n. 12](#)) è indicato che il medesimo avrà durata di anni 10 (dieci) con inizio dal 30 settembre 2016 e che il prezzo della locazione è stabilito in 480 Euro (quattrocentottanta Euro) all'anno da pagarsi in rate anticipate di 120 Euro ogni trimestre. Tra le informazioni riportate nell' Interrogazione telematica ([All. n. 12](#)) effettuata dell'Agenzia delle Entrate sulla registrazione di tale contratto, coerentemente, è indicato: "Durata dal 30/09/2016 al 29/09/2026" (e che tale contratto è stato oggetto di cessione). In data 1° gennaio 2018, risulta infatti che il predetto signor Nnnnnnnnnn abbia ceduto il godimento dell'immobile alle medesime condizioni di canone al signor Gggggggggg (nell'[All. n. 13](#) si riporta la copia di tale contratto esibita allo scrivente dall'esecutato).

In relazione all'eventuale opponibilità di tale contratto alla presente procedura, si demandano all'Ill.mo Signor G.E. le più opportune decisioni in merito, rilevando tuttavia quanto segue:

- Tale contratto risulta essere stato registrato anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento per cui è causa.

¹⁰ Con divieto di sublocazione e cessione anche parziale e divieto di mutamento di destinazione.

- Il canone pattuito, che è stato pari a 480 Euro all'anno (che corrispondono a soli 40 Euro al mese), è tuttavia di molto inferiore a quello di mercato¹¹ (le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per la zona OMI di appartenenza (All. n. 14) indicano, per la locazione dei "Laboratori" in stato conservativo "normale", un minimo di 1,9 Euro/mq al mese ed un massimo di 3,7 Euro/mq al mese che, considerando la superficie commerciale dell'immobile pari a 48 mq, si "traducono" in un minimo di 91,20 Euro/mese ed un massimo di 177,60 Euro/mese)¹².

- Dalle visure ipotecarie effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 (All. n. 3), conformemente da quanto riportato sulla documentazione ipocatastale agli atti, NON risulta alcuna trascrizione relativamente a tale contratto di locazione in nome del debitore della presente procedura.

Si allega inoltre alla presente (All. n. 13) copia della seguente documentazione esibita allo scrivente dal signor Bbbbbbbbbb:

- Lo stesso contratto di locazione indicato precedentemente (tra l'esecutato e il signor Nnnnnnnnnn), il quale è equivalente a quello reperito dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (All. n. 12) ad eccezione del fatto che nel medesimo è indicato che la locazione avrà la durata di anni 18 (diciotto) con inizio dal 30 settembre 2016 (invece che di anni dieci, come è scritto nel contratto ricevuto dall'Agenzia delle Entrate di cui all'All. n. 12).

- Contratto (datato 1° gennaio 2018) di cessione del citato contratto di locazione (dal signor Nnnnnnnnnn al signor Gggggggggg), sul quale è presente un francobollo ed il timbro dell'Ufficio Postale di Torino 35 datato 16 gennaio 2018; il medesimo è riferito al contratto precedentemente registrato il 30 settembre 2016. In tale contratto di cessione è indicata la scadenza nell'anno "2034".

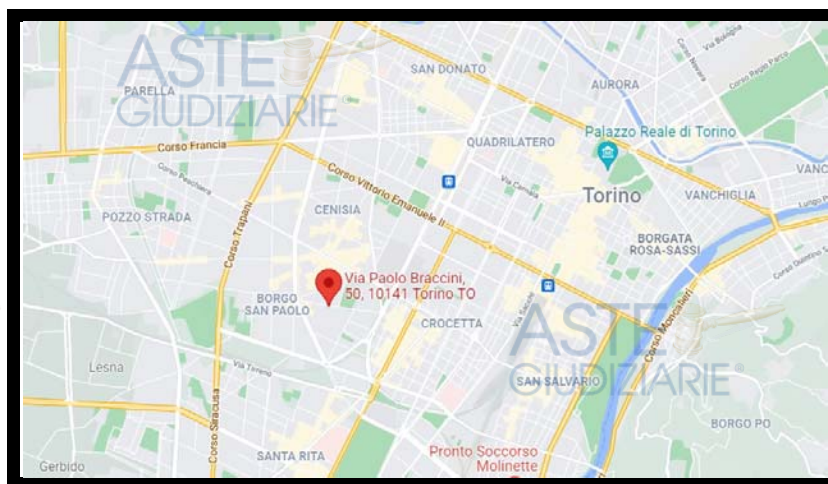
¹¹ In merito a tale circostanza, il signor Bbbbbbbbbb ha riferito allo scrivente che tale canone di locazione così modesto è motivato dal fatto che egli ha voluto agevolare il signor Gggggggggg in quanto suo ex dipendente (con il quale ha effettuato una transazione sindacale tombale in seguito alla quale il signor Gggggggggg ha ritenuto di non aver più nulla a che pretendere dal signor Bbbbbbbbbb).

¹² Per la locazione dei "Negozi" in stato conservativo "normale", le quotazioni dell'Agenzia delle Entrate (All. n. 14) indicano un minimo di 5,8 Euro/mq al mese ed un massimo di 11,6 Euro/mq al mese (che corrisponderebbero ad un minimo di 278,40 Euro al mese ed a un massimo di 556,80 Euro/mese).

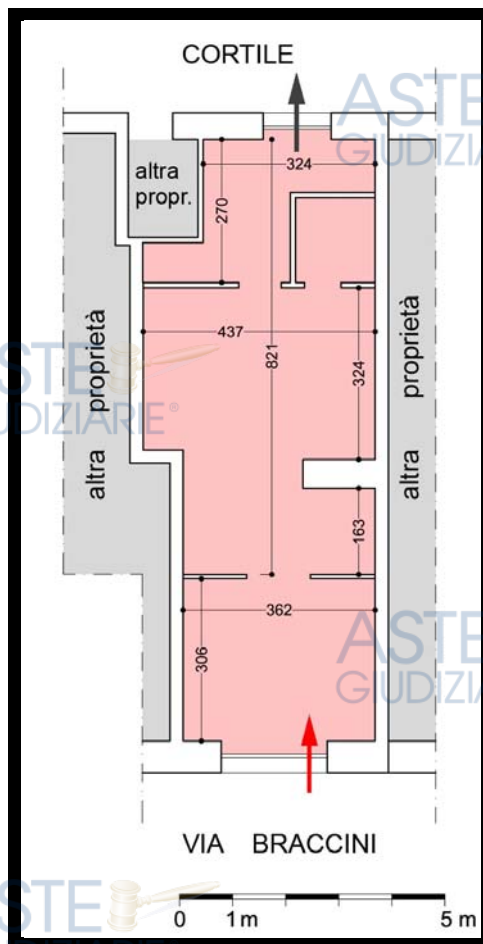
- Comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate (tramite il servizio telematico "Intratel") di quanto indicato al punto precedente.
- Autocertificazione dell'esecutato (datata 11 gennaio 2018) relativa alla composizione della famiglia del signor Cccccccccc al momento del suo decesso (indicato nel giorno 29 maggio 2001).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Ubicato in area non centrale della città di Torino vicina a Piazza Generale di Robilant ed a Corso RACCONIGI, l'immobile oggetto della presente procedura è posto al piano terreno di uno stabile condominiale elevantesi su sei piani F.T. dotato di impianto ascensore ed è caratterizzato da una singola vetrina lato strada con porta di accesso (il serramento è in legno con vetro di tipo singolo) e da una porta posteriore accessibile dal cortile interno comune. La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche e le murature interne (che sono in parte in cartongesso) sono in parte intonacate / tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle. L'altezza interna è stata rilevata in 3,15 m circa nelle parti controsoffittate (ribassamento in "quadrotte") e in 4,22 m circa nella parte posteriore più vicina al cortile. L'impianto elettrico interno è costituito da canaline esterne. E' presente un boiler elettrico per l'acqua calda. Le condizioni manutentive generali sono discrete, sebbene i materiali e le finiture interne non paiano risalire a data recente (non è stata reperita alcuna certificazione di conformità alle vigenti normative, relativamente agli impianti).



**Estratto della mappa della città di Torino (non in scala)
con indicazione della posizione dello stabile di Via Paolo BRACCINI n. 50**



TORINO – Via Paolo BRACCINI n. 50/A

Pianta (non in scala) dell'immobile pignorato realizzata dal CTU,
il quale è posto al piano Terreno (1°F.T.)

Tale elaborato grafico, desunto da quelli reperiti presso i Pubblici Uffici ed integrato da misurazioni a campione riprese in loco, non può sostituire il rilievo completo dell'immobile che sarà eventualmente a cura dell'aggiudicatario (di professionista incaricato dal medesimo)

Si evidenzia che tale immobile NON è dotato di servizio igienico (l'attuale conduttore ha riferito di utilizzare, insieme ad altri condomini, il piccolo bagno esterno con latrina tipo "alla turca" avente accesso dal cortile, il quale tuttavia NON risulta essere di pertinenza dell'immobile pignorato (non è indicato tra i beni acquistati nel citato atto di compravendita a rogito notaio VICARIO del 1959 / [All. n. 5](#) né è citato nel testo del regolamento condominiale ricevuto dall'amministratore) e pertanto NON è oggetto della vendita giudiziaria di cui alla presente procedura esecutiva.

**REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA - AGIBILITA' E
DOCUMENTAZIONE ABILITATIVA COMUNALE**

Dalla consultazione del P.R.G.C. della Città di Torino (estratto urbanistico reperito presso il sito internet ufficiale del Comune nell'[All. n. 6](#)), il fabbricato compendiante l'immobile in oggetto è posto in area classificata come "Misto M1"; la Zona è indicata dallo strumento urbanistico come Urbana Consolidata Residenziale Mista. In relazione allo stabile di Via BRACCINI n. 50 (già Via MONTENEGRO n. 50), dalle visure effettuate dallo scrivente presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, risulta che sia stato edificato a seguito di Permesso edilizio n. 37 rilasciato in data 20 febbraio 1940 (protocollo n. 1940-1-30 del 1° gennaio 1940 / estr. nell'[All. n. 7](#)); la data di inizio costruzione è pertanto ANTERIORE al 1° settembre 1967. L'Autorizzazione all'abitazione / all'occupazione¹³ è la n. 561 rilasciata dal Podestà della Città di Torino il 31 dicembre 1940 ([All. n. 8](#)).

In relazione all'immobile in oggetto, è stata reperita unicamente una Denuncia di Inizio Attività ("D.I.A.") relativa a "minime modifiche interne" effettuate all'interno dell'unità immobiliare (protocollo n. 2009-9-15304 del 31 luglio 2009 intestata a "Bbbbbbbbbb" / estr. nell'[All. n. 9](#)). Dalla comparazione di tale elaborato grafico con la situazione attuale accertata dallo scrivente, si rilevano alcune difformità sulla distribuzione interna del locale (nella realtà è presente una tramezzatura in cartongesso non indicata sui disegni); inoltre, l'attuale destinazione d'uso (negozio aperto al pubblico) NON è conforme con quella indicata sui disegni allegati a tale pratica edilizia (che è di laboratorio NON aperto al pubblico). All'interno della medesima pratica edilizia, si rileva inoltre la presenza di alcune incongruenze che non consentono allo scrivente, in questa sede, di riferire compiutamente sulle modalità e sugli oneri da corrispondere al Comune di Torino per la richiesta di sanatoria delle irregolarità edilizie presenti¹⁴ (che comunque non sarà inferiore a 1.200 Euro e sarà a carico dell'aggiudicatario), dal momento che sui disegni la

¹³ Nel quale la consistenza del fabbricato ai piani sotterraneo e terreno è indicata in: "3 ricoveri antiaerei" al piano sotterraneo (non sono indicate le cantine) e "4 negozi e 4 stanze" al piano terreno.

¹⁴ Che comunque sarà a carico dell'aggiudicatario per mezzo di proprio professionista abilitato (da presentare al Comune di Torino entro centoventi giorni dal Decreto di trasferimento del Giudice).

destinazione d'uso dell'immobile, sia prima che dopo le opere interne, è indicata in "Laboratorio NON aperto al pubblico" mentre nella relazione asseverata del professionista che ha redatto la medesima pratica è indicata come "Negozio non aperto al pubblico". Dovrà inoltre essere aggiornata la planimetria catastale dell'immobile (sempre a carico dell'aggiudicatario e per mezzo di professionista abilitato che dovrà presentare pratica tipo "D.O.C.F.A." al Catasto) in quanto quella attuale non è conforme con lo stato di fatto e non è indicata alcuna cantina.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si è proceduto a calcolare la superficie commerciale dell'immobile pignorato dall'elaborato grafico redatto dallo scrivente riportato nella presente relazione (il quale è basato sui disegni reperiti presso i Pubblici Uffici ed integrato da alcune misurazioni a campione del locale effettuate durante il sopralluogo). Si precisa che tale superficie commerciale è superiore a quella comunemente definita "calpestabile", dal momento che comprende le murature interne e la quota di un mezzo di quelle perimetrali lato strada e lato cortile (fino allo spessore massimo di 25 cm). Tutto ciò premesso, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura è stata calcolata in 48 mq.

Per la procedura estimativa in oggetto, oltre ad essere state effettuate alcune ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari, si sono prese in esame le più aggiornate quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ([All. n. 14](#)), le quali sono relative al 1° semestre dell'anno 2021: premesso che l'immobile è posto in area della città di Torino denominata dall'Agenzia delle Entrate "Semicentrale / San Paolo Spina 1 Marmolada" (codice di zona: C13 Microzona catastale n. 31), per i laboratori in stato conservativo "normale" è indicato un valore minimo di 370 Euro/mq ed uno massimo di 740 Euro/mq. (Per i Negozi in stato conservativo "normale", è indicato un minimo di 580 Euro/mq ed uno massimo di 1.150 Euro/mq). Per la stima del valore dell'immobile in oggetto, preso in esame il mercato immobiliare di zona e le citate quotazioni, si è proceduto prendendo come valore base di riferimento 600 Euro/mq di superficie commerciale. Al medesimo, tenendo anche in

conto le caratteristiche dell'immobile e dello stabile, si sono applicati i seguenti coefficienti correttivi¹⁵:

- Caratteristiche tipologiche / costruttive del fabbricato: 1
- Condizioni di manutenzione del fabbricato: 1
- Condizioni dell'immobile pignorato / assenza di servizio igienico: 0,90

Moltiplicando i predetti, si ottiene un coefficiente globale (che porta ad una riduzione del predetto valore base al mq poiché inferiore a 1) di 0,90.

Moltiplicando il suddetto coefficiente globale per il citato valore di riferimento, si ottiene il valore di stima al mq di superficie commerciale dell'immobile oggetto di perizia: $0,90 \times 600 \text{ Euro/mq} = 540 \text{ Euro/mq}$ (Stima al mq di superficie commerciale dell'immobile oggetto di causa).

Da cui: $540 \text{ Euro/mq} \times 48 \text{ mq} = \underline{\underline{25.920,00 \text{ Euro}}}$ (**venticinquemilanovecentoventi Euro**). Stima dell'immobile nel caso in cui il predetto contratto di locazione fosse giudicato NON opponibile alla presente procedura.

Nel caso in cui il Signor G.E. ritenesse l'opponibilità alla presente procedura del citato contratto di locazione (quello avente durata di anni dieci), si stima che il valore dell'immobile sia pari al 20% in meno di quello indicato:

$25.920 \text{ Euro} - 20\% = 20.736,00 \text{ Euro}$. Tale importo viene arrotondato a **20.740,00 Euro** (**ventimilasettecentoquaranta Euro**).

Applicabilità dell'Art. 1, commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio)

Si ritiene che non siano applicabili alla presente procedura in quanto l'immobile pignorato, dalla documentazione reperita, non risulta far parte di uno stabile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

¹⁵ Valori inferiori ad 1 indicano un deprezzamento rispetto al predetto valore base di riferimento; superiori ad 1, un apprezzamento.

Lo scrivente ritiene, con la presente relazione composta di diciassette pagine e parte della diciottesima (incluso l'elenco degli Allegati), di aver risposto al quesito posto e di aver espletato l'incarico affidatogli. Rimane tuttavia a disposizione dell'Ill.mo Signor G. E. per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

Torino, 25 ottobre 2021

Il C.T.U.

Arch. Alessandro BOCCARDO

ALLEGATI alla relazione peritale

- 1** Estratto delle fotografie dell'immobile riprese dal CTU
- 2** Visure catastali e planimetria catastale dell'immobile pignorato (da Agenzia delle Entrate – Torino Territorio)
- 3** Visure ipotecarie telematiche effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1
- 4** Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito notaio Giovanni LIOTTA del 9 aprile 2009 – repertorio numero 7934/2557 (copia ricevuta dall'Archivio Notarile di Torino)
- 5** Atto di compravendita a rogito notaio Carlo VICARIO del 22 aprile 1959 – repertorio numero 13663/2819 (copia ricevuta dall'Archivio Notarile di Torino)
- 6** Estratto urbanistico dell'area in cui è posto il fabbricato di Via BRACCINI 50 (da sito internet ufficiale del Comune di Torino)
- 7** Estratto della documentazione relativa al Permesso edilizio originario di edificazione del fabbricato di Via BRACCINI n. 50 (già Via MONTENEGRO) (da Archivio Edilizio della Città di Torino)
- 8** Autorizzazione all'abitazione / all'occupazione del fabbricato di Via MONTENEGRO n. 50 (oggi Via BRACCINI n. 50) (da Archivio Storico della Città di Torino)

- 9** Estratto della pratica edilizia per modifiche interne all'immobile in oggetto ("D.I.A." protocollo n. 2009-9-15304 del 31 luglio 2009) (da Archivio Edilizio della Città di Torino)
- 10** Copia del regolamento di condominio dello stabile di Via BRACCINI n. 50 (ricevuto dall'amministratore del condominio)
- 11** Copia della documentazione relativa alle spese condominiali e verbali assembleari (ricevuti dall'amministratore del condominio)
- 12** Copia della documentazione ricevuta dall'Agenzia delle Entrate di Torino 1 relativa alla locazione dell'immobile in oggetto
- 13** Copia della documentazione esibita allo scrivente dal signor Bbbbbbbbbb
- 14** Quotazioni dei valori immobiliari / 1° semestre 2021 (da sito internet dell'Agenzia delle Entrate)
- 15** Certificato di residenza del signor Bbbbbbbbbb (da Città di Torino / Servizi Demografici)