

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Francesca ALONZO

Esecuzione Immobiliare RGE 404 del 2024

PROCEDENTE: \*\*\*\*\* CON GLI AVVOCATI \*\*\*\*\*

DEBITORE: \*\*\*\*\* NON COSTITUITO PRESSO LA CANCELLERIA

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Comune di Torino, via Bard numero civico 26 bis

porzione immobiliare adibita ad uso commerciale, della superficie commerciale di 48mq circa e, precisamente:

= piano terra: un locale ad uso negozio con retro, servizio igienico e cucinino meglio distinto nell'allegato "A" del rogito Notaio Maurizio SILOCCHI alla residenza di Milano del 12.02.2010, rep. 239545, racc. 28313 salvo se altre; coerente con proprietà di terzi, via Bard, proprietà di terzi, cortile comune, salvo se altre;

= piano cantine: un locale uso cantina meglio distinta nell'allegato "A" del rogito Notaio Maurizio SILOCCHI del 12.02.2010 rep. 239545, racc. 28313 salvo se altre; coerente con cantina di terzi, muro perimetrale, cantina di terzi, corridoio comune salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al Foglio **1294**, Particella **94**, subalterno **2**, via Bard n. 26Bis - piano S1-T, cat. C/1, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 32mq, Superficie Catastale 45mq, r.c. 578,43 euro, intestata \*\*\*\*\* per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 78, Part. 521, Sub. 2 con

provvedimento DI Variazione del 11.10.2013 Pratica n. TO0428399 in atti dal 11.10.2013 "Bonifica Identificativo Catastale" (n. 367465.1/2013).

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura

#### FORMALITÀ DA ANNOTARE

≡ Verbale di pignoramento trascritto in data 22.05.2024 ai numeri 20749/16322 a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 17.02.2010 ai numeri 5916/958 (€ 68.000,00) a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ ipoteca legale ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 17.11.2017 ai numeri 45890/7359 (€ 80.941,52) a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

#### VALORE

euro 48.000,00

Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto per la stima dei beni pignorati dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Francesca ALONZO ricevendo il mandato peritale in atti nominato.

## Sommario

Quesito 1 - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini ...	4
Quesito 2 - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567 .....	5
Quesito 3 - Descrizione del bene .....	7
Quesito 4 - Stato di occupazione, generalità occupanti.....	7
Quesito 5 - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi.....	8
Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri .....	9
Regolamento di condominio.....	9
Gravami da censo, livello o uso civico .....	9
Quesito 6 - Spese condominiali, procedimenti giudiziari.....	9
Quesito 7- Regolarità edilizia - estremi concessioni.....	10
Quesito 8 - Regolarità edilizia - regolarità edilizia, indicazione APE.....	10
Quesito 9 - Stima del valore di mercato.....	11
Quesito 10 - presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio) .....	12

Lo scrivente perito, dopo il giuramento di rito, ha provveduto ad effettuare i necessari accertamenti presso i pubblici uffici nonché ad accedere all'immobile pignorato per i rilievi di rito.

E, pertanto, con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) visura catastale;
- 2) visura conservatoria dei registri;
- 3) visura planimetrica;
- 4) galleria immagini;
- 5) visura censi civici;
- 6) visura Sipee;
- 7) atto di compravendita;
- 8) stralcio visura urbanistica (file entro 30MB);
- 9) perizia priva di norme;
- 10) regolamento di condominio;
- 11) prospetto spese condominiali;
- 12) file zip contenente le immagini jpeg;
- 13) contratto di locazione.

lo scrivente è in grado di redigere l'elaborato peritale di cui infra.

**Quesito 1 - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini**

Comune di Torino, via Bard numero civico 26 bis

porzione immobiliare adibita ad uso commerciale, della superficie commerciale di 48mq circa e, precisamente:

- ≡ piano terra: un locale ad uso negozio con retro, servizio igienico e cucinino meglio distinto nell'allegato "A" del rogito Notaio Maurizio SILOCCHI alla residenza di Milano del 12.02.2010, rep. 239545, racc. 28313 salvo se altre; coerente con proprietà di terzi, via Bard, proprietà di terzi, cortile comune, salvo se altre;

piano cantine: un locale uso cantina meglio distinta nell'allegato "A" del rogito Notaio Maurizio SILOCCHI del 12.02.2010 rep. 239545, racc. 28313 salvo se altre; coerente con cantina di terzi, muro perimetrale, cantina di terzi, corridoio comune salvo se altre;

**Osservazione:** l'atto di compravendita a rogito notaio Adami del 26 febbraio 1981 individua il negozio e la cantina con il numero "2" colorati in verde nella pianta allegata sotto la lettera "A" allegata all'atto di compravendita rogito notaio Piero BOURLOT in data 01.04.1964 n. rep. 35559, registrato a Torino il 06.04.1964 al nr. 28057.

Le coerenze sono individuate come: via Bard, androncino pedonale, vano scala e cortile, proprietà di terzi per il negozio; via Bard, cantina n. 1, locale contatori a due lati, corridoio comune per la cantina.

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al Foglio **1294**, Particella **94**, subalterno **2**, via Bard n. 26Bis - piano S1-T, cat. C/1, zona censuaria 3, classe 4, consistenza 32mq, Superficie Catastale 45mq, r.c. 578,43 euro, intestata a \*\*\*\*\* per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 78, Part. 521, Sub. 2 con provvedimento di Variazione del 11.10.2013 Pratica n. TO0428399 in atti dal 11.10.2013 "Bonifica Identificativo Catastale" (n. 367465.1/2013).

**Quesito 2 - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567**

Alla data della trascrizione del pignoramento (22.05.2024) l'immobile risultava, per l'intero della piena proprietà, in capo al signor \*\*\*\*\* in forza di atto di compravendita a rogito notaio Maurizio SILOCCHI alla residenza di Milano del 12 febbraio 2010 rep. 239545, racc. 28313 debitamente registrato a Milano 4 in data 15.02.2010, serie 1T al nr. 3069 e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 17.02.2010 ai nn. 5915/4065;

\* allo stesso pervenne da \*\*\*\*\* portante il codice fiscale \*\*\*\*\* per la quota di  $\frac{5}{8}$ , \*\*\*\*\* portante il codice fiscale \*\*\*\*\* per la quota di  $\frac{3}{8}$  in forza di atto di atto giudiziario di approvazione di piano divisionale emesso dal Tribunale di Torino del 29.11.2006 rep. 20239/2005 e trascritto in data 24 luglio 2007 ai nn. 40177/23156;

\* agli stessi pervenne da \*\*\*\*\* portante il codice fiscale \*\*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{2}$ , \*\*\*\*\* portante il codice fiscale \*\*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{4}$ , \*\*\*\*\* portante il codice fiscale \*\*\*\*\* per la quota di  $\frac{1}{4}$  denunciata successione contro la signora \*\*\*\*\* deceduta a Rivoli in data 22 ottobre 1991 registrato in data 26 febbraio 1992 al n. 53, vol. 914 e trascritto in data 19.08.2002 ai nn. 38112/25913 (previa rinuncia della quota di spettanza di un erede - coniuge del defunto -);

**Osservazione:** non vi è la pubblicità immobiliare della rinuncia all'eredità del coniuge nonostante l'atto pubblico a rogito notaio SILOCCHI sopra citato ne dia atto. Conseguentemente, dando per veritiero l'atto, è corretto che l'accettazione di eredità ricomprenda i due figli. In ogni caso, con l'intervento della divisione giudiziale, vi è stato un accertamento della proprietà e della relativa quota rispetto al compendio diviso.

\* agli stessi pervenne da Fausto \*\*\*\*\* portante il codice fiscale \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* portante il codice fiscale \*\*\*\*\* per atto di compravendita a rogito notaio Giancarlo ADAMI in data 26 febbraio 1981 rep. 3256, racc. 724 debitamente registrato e trascritto in data 09.03.1981 ai nn. 6658/5127,

Il titolo anteriore al ventennio: atto di compravendita a rogito notaio Giancarlo ADAMI in data 26 febbraio 1981 rep. 3256, racc. 724 debitamente registrato e trascritto in data 09.03.1981 ai nn. 6658/5127;

### Quesito 3 - Descrizione del bene

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto e cantine.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone in metallo dotato di impianto citofonico. L'unità immobiliare staggita presenta l'ingresso direttamente dalla vetrina su strada.

Il compendio è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in pietra e piastrelle limitatamente alla parte di accesso al vano scala.

La facciata è in mattoni a vista e parte in mattoni intonacati e tinteggiati con fascia di terra in pietra naturale; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

Il locale commerciale, con ingresso da porta su vetrina (e cortile), presenta pavimentazioni in battuto di cemento e piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno che risulta piastrellato).

L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso con produzione di acqua calda mediante boiler a metano asportato. Stato manutentivo corrente.

### Quesito 4 - Stato di occupazione, generalità occupanti

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da un terzo munito di titolo opponibile alla procedura quale contratto di locazione ad uso commerciale ai sensi art. 27 legge 392 del 27 luglio 1978.

Da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate, eseguito dal sottoscritto perito che ha reperito copia del contratto di cui si indicano i dati principali:

- estremi registrazione: contratto registrato il 13.04.2024 con il nr TTK24T006771000EE;
- durata contratto: dal 01.04.2024 al 31.03.2030 rinnovato tacitamente di mesi sei;
- corrispettivo: euro 1.980,00 annui oltre ad euro 420,00 annui a titolo di anticipo spese;
- generalità conduttore: \*\*\*\*\*;

Il canone, a parere dello scrivente, è ampiamente sotto il valore medio di mercato anche certificato del borsino OMI (euro 10mq circa - 580,00 euro mensili).

#### **Quesito 5 - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi**

Alla data della verifica dei repertori in data 09.07.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate risultano le seguenti pregiudizievoli:

≡ Verbale di pignoramento trascritto in data 22.05.2024 ai numeri 20749/16322 a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 17.02.2010 ai numeri 5916/958 (€ 68.000,00) a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ ipoteca legale ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 17.11.2017 ai numeri 45890/7359 (€ 80.941,52) a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

**Costi di cancellazione:** euro 294,00 per ogni nota di trascrizione, per la nota di iscrizione (ipoteca volontaria) euro 35,00, per la nota di iscrizione (ipoteca legale) euro 499,00, con incombenti a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario.

#### **Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri**

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle visure effettuate non si evincono titoli opponibili al futuro aggiudicatario salvo quanto previsto dall'atto compravendita, dal regolamento di condominio ove esistente nonché dalla prassi e dalla consuetudine.

#### **Regolamento di condominio**

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che lo stabile è regolato da specifico regolamento di condominio a rogito notaio Piero BOURLOT del 01.04.1964 registrato a Torino il 10 aprile 1964 al nr. 28480. In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticate nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile. Lo scrivente ha richiesto la copia all'amministratore il quale non ha ancora adempiuto alla consegna.

#### **Gravami da censo, livello o uso civico**

Dalla lettura dell'atto di provenienza, dalle ricerche effettuate presso i Pubblici uffici non è emersa alcuna limitazione alla vendita.

#### **Quesito 6 - Spese condominiali, procedimenti giudiziari**

Lo scrivente sul punto riferisce che l'amministratore di condominio ha fornito delle tabelle riassuntive sul biennio di competenza ex art. 63 disp. Att. mediante il seguente schema:

- Esercizio precedente consuntivo annualità 23/24 non comunicato;
- Esercizio corrente preventivo annualità 24/25: euro 3.064,12;

- Esercizio corrente preventivo riscaldamento annualità 24/25: euro 3.451,55;
- Esercizio straordinario per rifacimento facciata lato cortile: euro 2.783,13;

Totale spese condominiali ordinarie e straordinarie euro 10.298,80.

Non vi sono, in pubblicità immobiliare, procedimenti giudiziari.

#### **Quesito 7- Regolarità edilizia - estremi concessioni**

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino l'immobile risulta edificato mediante i seguenti provvedimenti:

- Permesso edilizio per nuova costruzione prot. nr. 1957 1 10645 del 11.10.1957 non definito (nr. interno 1237/57);
- Permesso edilizio in variante basso fabbricato prot. nr. 1962 1 40125 del 20.08.1962 (nr. interno 1962/3611);
- Concessione edilizia non definita per ristrutturazione prot. nr. 2010-9-15215 del 26.07.2010;
- Certificato di agibilità prot. nr. 1199 del 1971 limitatamente al basso fabbricato sito al civico 18 della via Bard;

#### **Quesito 8 - Regolarità edilizia - regolarità edilizia, indicazione APE**

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto non è conforme a quanto contenuto nella documentazione a corredo: nel caso di specie, rispetto la concessione edilizia, seppur non definita, la distribuzione interna risulta completamente rivoluzionata anche con la formazione di soppalco (senza dimensionamento del tecnico) in spregio alla normativa vigente. Chiaramente questa configurazione non è in alcun modo consolidabile sotto l'aspetto urbanistico.

Pertanto si dovrà procedere con la presentazione di opportuna pratica edilizia previa esecuzione delle opere edili in indicate dal designando tecnico progettista al fine di raggiungere i requisiti minimi. Il costo della pratica

edilizia è quantificato in non meno di euro 1.800,00 oltre oneri di legge comprensiva del deposito della variazione catastale.

L'immobile è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) al nr 2023 114114 0023 rilasciato in data 03.10.2023 collocato in classe F.

#### **Quesito 9 – Stima del valore di mercato**

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:

- ≡ Superficie locale commerciale 48mq;
  - ≡  $48,00\text{mq} \times 1.400,00\text{€}/\text{mq} = 67.200,00 \times 0,95^1 \times 0,98^2 \times 0,95^3 = \text{euro } 59.435,04$
  - ≡ Riduzione per locazione:  $\text{euro } 59.435,04 \times 0,80 = 47.548,03$
- arrotondato a euro 48.000,00;**
- ≡ Spese condominiali inavase euro 10.298,80.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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 e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

<sup>1</sup> Coefficiente per vizi occulti;

<sup>2</sup> Coefficiente di piano;

<sup>3</sup> Coefficiente di stato/età;



**Quesito 10 - presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378  
legge 178/2020 (legge di bilancio)**

Nel caso in esame lo scrivente rileva che la tipologia di immobile non rientra nei requisiti di cui il quesito.

Torino, 05 novembre 2024

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

