



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI



49/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Francesca ALONZO



CUSTODE:

Ifir Piemonte - Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l

RISCONTRO ORDINANZA CHIARIMENTI DEL 23/12/2025



TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettoorazi.it

PEC: m.orazi@architettitorinopec.it



Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettorazi.it

PEC: m.orazi@architettorinopec.it

Con Ordinanza del 23/12/2025 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca ALONZO, a seguito di ricorso ex art. 591 ter c.p.c. del delegato alla vendita nominato Avv. Adele Teresa Passarelli, mandava il CTU a depositare chiarimenti in proposito entro il 31/12/2025.

In ottemperanza a quanto disposto dal Giudice, sulla scorta del ricorso ex art. 591 ter c.p.c. in atti, lo scrivente relaziona quanto segue.

1. ACCERTAMENTI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Dagli accertamenti esperiti al momento della redazione della relazione estimativa del 08/04/2025 in atti, ed in particolare a seguito di riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 31/03/2025 (prot. 2025/55185), è emerso che in capo al debitore esecutato [REDACTED], in qualità di dante causa, non risultavano sussistere contratti di locazione, fatta eccezione per l'annualità 2019 riferibile all'ufficio di Torino 2.

In considerazione di quanto sopra lo scrivente, con comunicazione e-mail del 31.03.2025, instava al competente ufficio di Torino 2 il quale, in data 04/04/2025 riscontrava asserendo che *"da interrogazioni in AT non risultano contratti in essere stipulati in qualità di dante causa dal soggetto esecutato ed aventi ad oggetto l'immobile oggetto del procedimento"*.

Tali accertamenti trovano riscontro nell'allegato A (allegato 2 della CTU in atti).

A seguito di specifico contatto dell'Avv. Adele Teresa Passarelli la quale informava lo scrivente circa la comunicazione PEC pervenuta dal legale del debitore esecutato, in data 22/12/2025 provvedeva ad inviare comunicazione novativa all'Agenzia delle Entrate di Torino 2 con allegata documentazione comprovante e richiedendo, specificatamente al contratto di locazione registrato a Torino 2 il 16/05/2019 al n. 3503 - serie 3T, se questo fosse effettivamente ad oggi sussistente o meno.

In pari data il competente ufficio di Torino 2 riscontrava la suddetta comunicazione, manifestando che *"il contratto in oggetto risulta non rinnovato alla scadenza del 30 aprile 2023"* (allegato B).

Fermo restando quanto sopra lo scrivente, relativamente al quesito 4) a lui sottoposto che recita *"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"* ritiene, sulla scorta del verbale redatto dal Custode Giudiziario agli atti della procedura, di avere adempiuto in maniera esaustiva al quesito, accertando altresì personalmente presso l'Agenzia delle Entrate la sussistenza di contratti di locazione in capo al debitore in qualità di dante causa, attività formali queste che in ogni caso non possono oggettivamente considerare decisioni soggettive delle parti (locatore e conduttore) come, nel caso di specie, la volontà di provvedere alla regolarizzazione del pagamento dell'imposta di registro e conseguenti sanzioni circa le annualità insolute a decorrere dal 30/04/2023.

2. DISAMINA CONTRATTO DI LOCAZIONE E VALUTAZIONE VILTÀ DEL CANONE

Dalla disamina del contratto registrato a Torino 2 il 16/05/2019 al n. 3503 - serie 3T, emerge che il debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED], concede in locazione ai [REDACTED]

[REDACTED], tutti gli immobili oggetto di CTU in atti, ed in particolare:

- alloggio censito al C.F. Foglio 1103, particella 50, subalterno 268;
- n. 3 garages censiti al C.F. Foglio 1103, particella 50, subaltermi 73, 74, 85;

Dott. Arch. Maurizio ORAZI

CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE

Tel. 011.046.16.30

e-mail: segreteria@architettorazi.it

PEC: m.orazi@architettorinopec.it

per un **canone annuo di locazione pari a € 2.400,00** (duemilaquattrocento/00), da corrispondere in **12 rate eguali anticipate di € 200,00** (duecento/00) ciascuna, scadenti il giorno 5 (cinque) di ogni mese. Durata del contratto: anni 4+4 dal 01/05/2019 al 30/04/2023.

Dalle indagini mercantili compiute circa i più probabili valori delle locazioni nella zona di riferimento per immobili assimilabili, fatte le dovute proporzioni e considerazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi, nonché degli indici statistici O.M.I. editi dall'Agenzia delle Entrate (allegato C), è emerso quanto segue.

Banca Dati O.M.I. - Interrogazione anno 2025 - semestre 1				
Zona periferica - Rebaudengo / Regio Parco - Codice D21				
Tipologia	Stato conservativo	Valore locazione €/mq./mese		
		Minimo	Massimo	Medio
Abitazioni civili	Normale	4,90	7,30	6,10
Box	Normale	3,90	5,80	4,85

In considerazione delle accertate caratteristiche per siffatti immobili, si ritiene conveniente l'applicazione dei valori medi che, sulla scorta delle superfici già determinate in sede di CTU, restituiscono i seguenti valori.

Immobile	Dati catastali			Superficie (mq.)	Valore locazione medio €/mq./mese	Valore locativo mensile €
	Fg.	Part.	Sub.			
Alloggio	1103	50	268	108	6,10	658,80
Autorimessa	1103	50	73	32	4,85	155,20
Autorimessa	1103	50	74			
Autorimessa	1103	50	85	20	4,85	97,00
Totale						911,00

Pertanto, tenuto conto del canone di locazione mensile pattuito pari a € 200,00 (duecento/00), del valore locativo mensile accertato dallo scrivente pari a € 911,00 (novecentoundici/00), ai sensi dell'art. 2923, comma 3, Codice Civile, **in considerazione che l'importo di cui al contratto di locazione risulta inferiore di almeno un terzo (1/3) al giusto prezzo, si ritiene che detto canone sia da considerarsi a tutti gli effetti vile.**

Torino, lì 30/12/2025

il tecnico incaricato
Arch. Maurizio ORAZI

ALLEGATI

- A) Accertamenti Agenzia delle Entrate CTU del 08/04/2025.
- B) Accertamenti Agenzia delle Entrate del 22/12/2025.
- C) Valori immobiliari O.M.I..

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n. 49/2025 R.G.E., promosso da:



Il Giudice dell'Esecuzione,

viste le note scritte depositate ritualmente dal creditore procedente in cui si chiede dichiarare l'inopponibilità alla procedura del contratto di locazione registrato il 16/05/2019 al n. 3503 serie 3T per duplice ordine di motivi: - Inesistenza di un titolo di rinnovo efficace, essendo il contratto scaduto in data 30/04/2023 senza che risulti alcun rinnovo presso l'Agenzia delle Entrate e - Viltà del canone, ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., in quanto il corrispettivo di € 200,00 è inferiore di oltre un terzo rispetto al valore locativo accertato dal CTU, vista la relazione integrativa depositata dal CTU in data 30.12.25, rilevata l'inopponibilità del contratto di locazione registrato a Torino 2 il 16/05/2019 al n. 3503 - serie 3T, alla presente procedura in quanto scaduto e canone vile

P.Q.M.

Dichiara inopponibile alla presente procedura il contratto di locazione registrato a Torino 2 il 16/05/2019 al n. 3503 - serie 3T, in quanto scaduto e vile,

Manda al delegato di procedere con gl'incombenti del caso allegando i chiarimenti del CTU alla pubblicità relativa all'immobile in vendita. Si comunichi.

Torino, 09/01/2026

Il Giudice dell'Esecuzione

(dr.ssa Francesca Alonzo)