

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI PERIZIA

Esecuzione Immobiliare R.G. 675/2024
G.E. Dott.ssa S. Gambacorta Udienza 11/3/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Descrizione Immobile

Perizia descrittiva e valutativa immobile sito in Comune di Torino Strada del Drosso 33/7

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Geometra Claudio Celano
claudio.celano@studiocelano.net

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa S. Gambacorta Udiienza 11/03/2024

Esecuzione Immobiliare n. 675/2024 R.G.E. promossa da:

- **CREDITORE PROCEDENTE:**

AAA AAA

co n t r o

- **DEBITORE:**

BBB BBB

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

ESECUZIONE IMMOBILIARE	
RG n.ro 675/2024	G.E.: Dott.ssa S. Gambacorta
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' QUOTA 1000/1000
Indirizzo:	Comune di TORINO Strada Drosso 33/7
Identificato a Catasto Fabbricati:	Foglio 1477 Particella 74 sub. 156
Formalità da cancellare:	
ISCRIZIONI:	1) Ipoteca volontaria a concessione mutuo fondiario R.G. n. 44652 - R.P. n. 11678 del 9/8/2007 a favore: CCC CCC con sede in Asti P.Iva CCCCCC Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1477 mapp. 74 sub. 156 (Cancellazione totale della formalità)
TRASCRIZIONI:	1) Atto di pignoramento immobiliare R.G. n. 2026 - R.P. n. 1612 del 16/1/2024 a favore: AAA AAA con sede in Milano P.Iva AAAAAA Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1 Comune di TORINO Foglio 1477 mapp. 74 sub. 156 (Cancellazione totale della formalità)
Accesso immobile:	L'accesso è stato effettuato con comunicazione alla proprietà che ha incaricato l'occupante attuale a presenziare all'appuntamento
Regolarità edilizia:	L'immobile non è regolare in linea edilizia e vi sono abusi edilizi.
Regolarità catastale:	Gli immobili sono dotati di planimetria catastale consultabile presso l'ufficio del Territorio di Torino allegata alla presente ed è allo stato attuale non regolare - difformità planimetriche.
Stato di occupazione:	Immobile è attualmente occupato da terzi con contratto di affitto attualmente non regolarmente registrato
Valori di mercato compresi adeguamenti e riduzioni delle unità immobiliari	
Locale commerciale: € 468.000,00 (quattrocentosessantottomila/00 euro)	

a) PREMESSE

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 6/8/2024 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 il 16/1/2024 ai n.ri 38158 /29735 lo studio legale ROSSI per la AAA AAA , sottoponeva ad esecuzione forzata beni immobili in proprietà della soc. BBB BBB posti in comune di TORINO Strada Drosso 33/7 distinti a Catasto Fabbricati al Foglio 1477 particella 74 sub 156. Nel proseguimento della procedura l'Ill.ma Dott.ssa S. Gambacorta con provvedimento del 16/10/2024 nominava esperto lo scrivente per le operazioni di descrizione e stima degli immobili assegnando il quesito, verrà indicato per punti nello svolgimento della relazione peritale, invitandolo a prestare il giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

L'Ill.mo Magistrato

1) ASSEGNA all'esperto 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*



n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono 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'Attestazione 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 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.);

2) DISPONE che l'esperto:

- controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei;
- comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione del certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata e con l'avvertimento che qualora non



- sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;*
- *non definisca 'libero' l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*
 - *provveda, terminata la relazione che potrà redigere anche utilizzando il modello fornito da Tribù Office 6 rinvenibile sul sito <https://pda.astalegale.net/>, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza sotto indicata; nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto a inviare al perito note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari;*
 - *provveda altresì, contestualmente al deposito di cui sopra, a trasmettere telematicamente anche copia della relazione e degli allegati privi dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi;*
 - *depositi con modalità telematiche, nei giorni immediatamente successivi al deposito della relazione, la prova della trasmissione della copia della relazione ai soggetti di cui sopra.*

L'Ill.mo Magistrato fissava, per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti, l'udienza del 11/3/2025.

Lo scrivente procedeva come di consueto al reperimento del certificato di residenza per l'invio della raccomandata RA per comunicare al debitore ed al custode nominato per il sopralluogo congiunto, il giorno e l'ora del sopralluogo.

Nella data stabilita, 5/11/2024 ore 10:00 lo scrivente si presentava con il custode nominato per l'espletamento del sopralluogo trovando l'occupante che ha permesso l'accesso ai locali.

Sulla scorta della documentazione prodotta e di quella ulteriormente desunta presso PP.UU., delle informative assunte, dei sopralluoghi e degli accertamenti peritali eseguiti, lo scrivente è nelle condizioni di riferire quanto segue.



b) TRATTAZIONE DEL 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:

A corredo della presente relazione lo scrivente ha ritenuto allegare la planimetria catastale dell'unità immobiliare esecutata desunta in copia (**Allegato 1**) e l'immobile viene descritto mediante la rappresentazione grafica rilevata in loco (**Allegato 2**) e la documentazione fotografica ripresa in occasione del sopralluogo eseguito (**Allegato 3**).

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

L'esecuzione in oggetto interessa un immobile sito in **Comune di TORINO - Strada del Drosso** con accesso dal civico 33/7 e sito al piano terreno (primo fuori terra).

L'edificio compendiate l'immobile oggetto della presente, adibito a destinazione uffici e terziario, è elevato a sei piani fuori terra ed è formato da una sola scala interna. Il terreno è distinto in mappa a Catasto Terreni al Foglio 1477 particella 74 della superficie catastale di mq. 4768 (**Allegato 4**).

Con accesso pedonale dal civico 33/7 della Strada del Drosso :

- **Immobile ad uso commerciale al piano terreno (1° F.T.)** composto da grande sala ristorante con annesso bancone bar, servizi igienici per i clienti e pertinenze varie (retro, cucina, servizi e spogliatoi per il personale, deposito). L'ingresso al locale commerciale è dato direttamente dalla viabilità privata interna al piano strada con accesso separato da quello comune per i piani superiori. Il locale ha tre arie che si affacciano tutte sulla viabilità interna comune al complesso.

Il locale commerciale è indicato con la sigla "**1/D**" del piano terreno (nel Regolamento di Condominio (**Allegato 7**) a rogito Notaio VALENTE di Torino del 19/12/2007 rep. 55153/13353 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Torino 1 il 16/1/2008 al nro 2854/2147.

Il locale commerciale oggetto di esecuzione è censito a **Catasto Fabbricati – Comune di TORINO (codice: L219)** in capo alla soc. **BBB BBB** con sede in Carmagnola Via San Francesco di Sales 56 – CF/PIva BBBBBB proprietà per 1/1 come segue (**Allegato 5**):

Foglio 1477 particella 74 sub 156 - Strada Drosso 33/7 - P. T - Cat. D/8 - ZC 3° - Rendita Euro 14.520,00.

Il locale commerciale è posto alle coerenze: zona comune verso strada del Drosso, cortile comune a due lati, vano scale comune e ancora cortile comune.

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;*

La proprietà del bene alla data della trascrizione del pignoramento (6/8/2024) è dell'attuale società debitrice **BBB BBB** con sede in Carmagnola Via San Francesco di Sales 56 – CF/PIva BBBBBB proprietà per 1/1 per acquisto dalla ditta costruttrice dell'immobile.

I proprietari del ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento sono stati:

- **dalla costruzione dell'immobile al 1/8/2007:** soc. costruttrice DROSSO srl C.F./P.Iva 08092460016 proprietà per 1/1
- **dal 1/8/2007 ad oggi:** BBB BBB con sede in Carmagnola Via San Francesco di Sales 56 – CF/PIva BBBBBB proprietà per 1/1

Il titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è il rogito notaio DDD DDD del 29/3/2001 rep. 101529/10749 con il quale la soc. Drosso srl aveva acquisito la proprietà del terreno per poi edificare nuova costruzione eseguita su sedime di preesistente fabbricato ora demolito.

3. *descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*

Gli immobili pignorati si trovano in zona periferica di TORINO posta sul lato sud-ovest della città adibita a zona residenziale sul lato nord della strada del Drosso e zona industriale e terziario sul lato sud della predetta strada del Drosso .

Il quartiere ove si trova l'immobile esecutato, è ubicato parte in un ambito urbano caratterizzato da un tessuto edilizio residenziale risalente agli anni 1950-1960 disposto in aggregati continui chiusi e parte in un ambito recente di destinazione terziaria/commerciale con palazzi uffici; è una zona sufficientemente servita con un tessuto prevalentemente residenziale/terziario;

Il locale commerciale in esame si trova al piano terreno (1° pft) del fabbricato a sei livelli oltre a due piani interrati facente parte di un edificio destinato ad uso terziario posto in Strada Drosso 33/7; è una recente costruzione risalente agli anni 2000 improntata ad un progetto unitario e composizione architettonica regolare, con facciate realizzate direttamente in cemento armato precompresso con grandi vetrate in alluminio e vetro; gli infissi sono a nastro continuo in alluminio con vetro camera; il tutto in ottime condizioni di manutenzione.

L'androne di ingresso è di normali dimensioni e da accesso alla scala condominiale che conduce ai piani superiori adibiti a uffici direzionali; sono presenti due ascensori a servizio dei piani superiori.

L'immobile commerciale, adibito a mensa/ristorante, ha accesso esclusivo e diretto dalla viabilità interna del complesso che tramite una bussola metallica in parte aperta da accesso diretto alla sala ristorante di grandi dimensioni con angolo bancone bar e ai servizi igienici dedicati alla clientela. Dalla sala principale si accede poi al locale cucina e ai locali di servizio (wc dipendenti, retro, zona lavorazione e deposito).

La sala ristorante ha pavimento in piastrelle di gres porcellanato posate in diagonale, dimensioni 60x60 cm, con finitura lucida finto marmo a tinta beige chiaro; su tutti i lati la sala è dotata di ampia finestratura continua posta tra un pilastro e l'altro realizzata con moduli in alluminio e vetro camera antisfondamento quasi a tutt'altezza del locale tranne la muratura di base alta circa 70 cm. La sala ristorante è dotata di tre ulteriori uscite di sicurezza adibite anche ad ingresso della clientela al locale.

I servizi igienici riservati ai clienti sono divisi in due diversi locali per genere ognuno dei quali contiene la zona con il lavabo e due ulteriori wc separati; il servizio maschile è dotato di ulteriore wc allestito per disabili. La pavimentazione dei servizi è realizzata con piastrelle di granito gres rettangolari di grande dimensione, cm 60x120, di colore beige chiaro a finitura lucida mentre i rivestimenti sono realizzati con piastrelle del medesimo

tipo e dimensione ma di colore nero a finitura finto marmo con venature bianche per un'altezza pari a circa 240 cm.

Dalla sala ristorante vi è accesso diretto al locale cucina, al locale retro-bancone e al disimpegno che conduce ai locali di servizio (spogliatoi lavaggio e wc dipendenti); da questo disimpegno vi sono due uscite verso il locale androne comune dello stabile.

Il locale cucina, dotato di uscita di sicurezza verso l'esterno, da accesso anche ai locali di servizio (spogliatoi lavaggio e wc dipendenti) oltre che ai tre locali retro posti sul lato sud dell'immobile.

La cucina ha pavimento in piastrelle di gres porcellanato posate a casellario, dimensioni 40x40 cm, con finitura opaca finto marmo antisdrucchiolo a tinta beige chiaro; su tutti i lati la sala è dotata di ampia finestratura continua posta tra un pilastro e l'altro realizzata con moduli in alluminio e vetro camera antisfondamento quasi a tutt'altezza del locale tranne la muratura di base alta circa 70 cm.

Medesima pavimentazione della cucina hanno anche tutti i locali retro e lavaggio: in questi locali e nella cucina sono presenti griglie di raccolta acqua a pavimento per un'agevole pulizia della superficie. Tutti i locali retro, cucina e di servizio in generale hanno rivestimento alle pareti con piastrelle in ceramica monocottura dimensioni 25x25 cm a tinta beige chiaro posate in quadro e sono dotati di controsoffittatura a quadrotte posta ad un'altezza di mt 3,40 dal pavimento.

I servizi igienici e i due spogliatoi riservati ai dipendenti hanno accesso dal disimpegno della cucina sono divisi in due diversi locali per genere mentre la zona con il lavabo è comune; La pavimentazione dei servizi è realizzata con piastrelle di ceramica monocottura quadrate di dimensione cm 20x20 di colore grigio chiaro a finitura lucida mentre i rivestimenti sono realizzati con piastrelle del medesimo tipo e dimensione ma di colore bianco con motivi orizzontali di colore grigio medio per un'altezza pari a circa 240 cm la controsoffittatura dei bagni è realizzata con doghe di alluminio a tinta chiara. Il locale è dotato di FM 380 volt e canna fumaria dedicata per l'evacuazione dei fumi di cottura fino al tetto del fabbricato.

Tutti i locali prevedono l'aerazione forzata meccanica per il ricambio dell'aria interna.

Il progetto di costruzione del 2002 e successive varianti prevedeva delle partizioni interne che allo stato attuale risultano non presenti e/o modificate rispetto allo stato

iniziale. Queste lievi modifiche sono individuate la prima nella zona cucina ove il tramezzo posto a separazione con i servizi igienici risulta spostato di circa 50 verso la cucina e la seconda nella zona della sala ristorante in adiacenza con il disimpegno che conduce ai locali di servizio che risulta parzialmente abbattuta; tali opere che a parere dello scrivente sono state realizzate al momento della costruzione in parziale difformità all'ultima variante sono a tutt'oggi da sanare in linea edilizia mentre la situazione catastale riporta già la situazione corretta come stato di fatto attuale.

Il fabbricato "D" ove insiste l'immobile oggetto della presente è dotato di riscaldamento, trattamento aria e condizionamento con apparecchiature condominiali site nel fabbricato "A" e comuni ai due fabbricati "A" e "D"

Le porte interne del locale commerciale sono in legno tamburato e specchiatura cieca a singolo battente.

A completamento della suddetta descrizione si rimanda alla visione della rappresentazione grafica dello stato rilevato dell'alloggio (**Allegato 2**) e della documentazione fotografica (**Allegato 3**).

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;

L'immobile risulta attualmente occupato dalla ditta EEE EEE con attività di ristorazione. Durante il sopralluogo l'incaricato che ha permesso l'accesso ha esibito un contratto di locazione stipulato in data 17/1/2022 (data antecedente alla notifica del pignoramento) della durata di anni 6+6 con canone pattuito pari € 4500 oltre iva mensili. Tale canone, dagli accertamenti svolti dal custode, risulta essere oggetto di pignoramento presso terzi – procedura Tribunale di Asti RGE 1050/2023 del 22/11/2023 - a favore del condominio (per spese condominiali non corrisposte dalla proprietà dell'immobile).e' stato fatto un accesso da parte del custode presso la sede dell'Agenzia delle Entrate di Moncalieri per verificare l'eventuale registrazione del predetto contratto senza peraltro trovare alcun riscontro. Né il custode nè lo scrivente sono venuti in possesso della copia del predetto contratto di locazione.

In conclusione, i locali oggetto di pignoramento risultano locati dal 17/1/2022 alla ditta EEE EEE con contratto di locazione, oggetto di pignoramento presso terzi, della durata di anni 6+6 non registrato presso l'AdE .

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono 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;

Per quanto potuto accertare, non sono risultati sussistere vincoli e/o oneri a favore di terzi ad esclusione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli che colpiscono esclusivamente il bene pignorato, di cui si dovrà ordinare per ogni iscrizione/trascrizione la cancellazione totale (a cura della procedura e onere a carico dell'aggiudicatario) presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1 e quelli indicati nella trattazione seguente:

TRASCRIZIONI

1) Formalità n. 38158 di R.G. e n. 29735 di R.P. in data 26/9/2024 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 6/8/2024 Rep. n. 19126 P.IVA/CF 800 825 30017

a favore AAA AAA con sede in Milano P.Iva AAAAAA - *IN DATA 1 AGOSTO 2024, AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1 E 5 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130, LA SOCIETA' AAA AAA HA CEDUTO IL CREDITO DERIVANTE DAL CONTRATTO DI MUTUO DI DATA 1 AGOSTO 2007, REP. 305600/35232 NOTAIO PIER CARLO CALIGARIS, ALLA SOCIETA' SPV PROJECT 2403 S.R.L. CON SEDE IN MILANO, CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 24/48, CODICE FISCALE 13404430962 UNITAMENTE ALLE GARANZIE E PRIVILEGI RELATIVI ALLO STESSO*

contro BBB BBB con sede in Carmagnola (To) Via San Francesco di Sales 56 - CF/PIva BBBBBB proprietà per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1477 particella 74 sub 156**

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

ISCRIZIONI

1) Formalità n. 44652 di R.G. e n. 11678 di R.P. in data 9/8/2007 di iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo eseguito dal Notaio Pier Carlo Caligaris in data 1/8/2007 Rep. n. 306000/35232 P.IVA/CF CLGPCR40T06L2190

a favore CCC CCC con sede in Asti P.Iva CCCCCC

contro BBB BBB con sede in Carmagnola (To) Via San Francesco di Sales 56 – CF/PIva BBBBBB proprietà per 1/1

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di TORINO – **Foglio 1477 particella 74 sub 156**

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle formalità alla data del **5/11/2024 (Allegato 6)**.

Lo scrivente comunica inoltre che il professionista delegato dovrà provvedere entro 120 gg. dalla firma del decreto di trasferimento alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli presso la conservatoria dei RRII di competenza.

Gli oneri conseguenti alla cancellazione totale dei gravami di cui sopra saranno a carico della procedura ed ammonteranno circa ad un totale di diritti di euro 6329,00 oltre al costo professionale della parcella del notaio; tale costo non viene stimato in quanto normalmente la parcella notarile per ogni cancellazione si aggira intorno a euro 700.

Gli importi dei diritti contenuti nella seguente tabella comprendono sia l'Imposta ipotecaria calcolata con aliquota 0,5% sul capitale con un minimo di diritto fisso di euro 200 oltre a tassa ipotecaria e imposta di bollo.

Non essendo noto il debito residuo la scrivente del mutuo ha calcolato il costo presunto di cancellazione considerando il capitale iniziale.



TIPOLOGIA ISCRIZIONE/ TRASCRIZIONE	NOTA			CAPITALE	IMPOSTA DI BOLLO (TASSA FISSA)	IMPOSTA IPOTECARIA		TASSA IPOTECARIA (TASSA FISSA)	TOTALE
	REG. GEN	REG. PART	DATA			(TASSA FISSA)	(0,5 % IMPORTO DEBITO)		

IPOTECA VOL. A GARANZIA DI MUTUO	44652	11678	9/8/07	1 200 000,00 €	ESENTE		6 000,00 €	35,00 €	6 035,00 €
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	38158	29735	26/9/24		59,00 €	200,00 €		35,00 €	294,00 €

TOTALE GENERALE	6 329,00 €
-----------------	------------

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

La gestione dell'amministrazione del condominio è attualmente affidata allo studio FFF FFF con studio in TORINO Corso Agnelli 130 (Tel. 011610173). Dall'esame delle tabelle allegate al regolamento di condominio si desume che il locale commerciale pignorato è distinto con la sigla "1/D" ed ha le seguenti carature millesimali:

- Tab A - Spese generali: millesimi 32,129
- Tab B - Spese singoli fabbricati: millesimi 130,563
- Tab D - Cubature: mc 2824,50

Lo studio di amministrazione ha rilasciato la documentazione relativa alle gestioni a consuntivo 2022-2023 e alla ripartizione delle spese a PREVENTIVO ordinaria/straordinaria 2024 (**Allegato 9**) dal quale emergono i debiti condominiali al 17/1/2025 afferenti all'immobile in oggetto che ammontano a euro 157.310,00 S&EO. Non risultando diversamente disciplinato sul regolamento di condominio, è opportuno precisare che ai sensi dell'art. 63 comma IV delle disposizioni di attuazione del codice civile "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Per anno in corso è da intendersi l'anno di gestione condominiale in cui viene trascritto il decreto di trasferimento. L'importo indicato di debito dell'anno 2024 e quello in corso - 2025 (totale di € 157.310,00) è pertanto da intendersi indicativo in quanto non sono ancora state fatte ad oggi le assemblee per l'approvazione del riparto di consuntivo 2024 e preventivo 2025.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà delle unità immobiliari pignorate, verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotto sulle reali spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari.

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

L'edificio compendiate i locali in oggetto risulta essere stata costruito in forza delle seguenti licenze edilizie:

- concessione edilizia nro 631 prot.llo 2001-1-18052 rilasciata in data 28/12/2001;
- concessione edilizia nro 106 prot.llo 2002-1-10793 rilasciata in data 19/7/2002;
- DIA prot.llo 2007-9-13128 del 19/9/2007 per sanatoria modifiche interne;

Dall'accesso agli atti svolto è risultato che la costruzione dell'edificio è avvenuta con prima concessione edilizia nro 631/2001 alla quale è seguita una variante sostanziale nro 106/2002 che ha modificato completamente la sagoma degli edifici; è stata poi presentata una DIA in sanatoria nel 2007 per sanare le diverse opere interne eseguite. Non risultano ulteriori pratiche edilizie afferenti il locale commerciale in oggetto.

In allegato alla presente copia delle pratiche edilizie **(Allegato 10)**

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'Attestazione di Prestazione Energetica;

Il locale commerciale oggetto della presente relazione a seguito del sopralluogo effettuato non risulta essere regolare dal punto di vista edilizio e urbanistico: sono presenti opere interne realizzate in difformità rispetto alla DIA del 2007; si tratta di lievi modifiche della distribuzione interna e precisamente non è stato realizzato il tramezzo posto in progetto a separazione di sala ristorante con il disimpegno verso la zona retro e il tramezzo in adiacenza dalla cucina con la zona servizi per il personale è stato realizzato con sua translazione di circa 50 cm. Inoltre nella sala ristorante in adiacenza ai servizi igienici per i clienti è stato ricavato un piccolo ripostiglio tecnico.

La situazione di difformità descritta è sanabile con la presentazione di pratica edilizia, CILA in sanatoria, in modo che risulti corrispondente con le pratiche edilizie rilasciate; Il costo necessario per la risoluzione della problematica descritta, per pratiche tecniche e diritti comunali, per la presentazione di CILA in sanatoria è stimato dallo scrivente in circa euro 1500 iva e oneri previdenziali compresi oltre alla sanzione dovuta di euro 1000 per un totale complessivo, comprensivo di iva e CNG di circa € 3000.

Dopo i ripristini dovrà essere presentata la successiva variazione catastale (in quanto la scheda attualmente presente agli atti non risulta essere coerente con lo stato di fatto in loco). Il costo professionale per la redazione della pratica catastale è stimata dallo scrivente in euro 1000 iva, cassa di previdenza e diritti catastali compresi.

Lo scrivente riepiloga quindi i costi stimati di ripristino e professionali nella somma totale di euro 4000.

L'immobile risulta essere dotato di abitabilità rilasciata dal comune di TORINO in data 6/12/2006 nro 314 (**Allegato 11**).

In riferimento all'immobile pignorato sul portale SIPEE della Regione Piemonte risulta essere presente una Attestazione di prestazione energetica prot.llo 2024 106978 0009 valido per tutte le unità immobiliari dell'edificio ma non valido per rogito notarile per passaggio della proprietà dell'unità oggetto della presente.

Lo scrivente segnala inoltre che l'unità immobiliare aveva precedente certificato prot.llo 2014 204501 0019 peraltro scaduto in data 8/7/2024.

Pertanto, allo stato attuale l'immobile risulta sprovvisto di valida attestazione di prestazione energetica a scopo atto di compravendita.

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

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. Il procedimento di stima per il prezzo di mercato, si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzi noti, in parte desunti da apposite ricerche condotte, ed in parte sulla base di appositi listini e quotazioni immobiliari.

Unità immobiliari in **Comune di TORINO (TO) – Strada Drosso 33**

CONSISTENZA

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "DISTO™D910".

Descrizione	Superficie comm.le mq.
Locale commerciale piano T (1° pft) superficie commerciale lorda	804

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La sottostante valutazione è stata elaborata sulla base di indagini di mercato per beni simili, nel medesimo segmento di mercato, e supportati dall'analisi dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate secondo le quotazioni e rapporti trimestrali sull'andamento del mercato; le quotazioni OMI non sostituiscono la stima puntuale del valore del singolo immobile ma individuano un intervallo in cui può in linea generale collocarsi il bene.

Il segmento dell'usato di immobili commerciali nella zona in esame, codice zona D6 microzona 30 (fascia periferica Mirafiori sud), ha toccato le quotazioni massime intorno al 2010; è poi seguita un'inversione di tendenza con calo dei prezzi in offerta nell'ordine del 30-40% con continua dilatazione dei tempi di permanenza sul mercato; le quotazioni unitarie dei locali commerciali sono mediamente attestate su €/mq. 790 con minimi intorno agli €/mq. 530 e massimi di €/mq 1050;

dall'esame dei comparabili per compravendite presenti in zona si desume un valore medio, riferito al 2025, pari a €/mq 740;

Trattandosi di locale commerciale lo scrivente effettua anche un calcolo in base alla redditività partendo dal canone di locazione mensile attuale di € 4500: tale importo su base annua è pari a € 54.000,00 e considerando una redditività media del 10% ne deriva la formula matematica $€ 54000/10\% = € 540000$. Considerando la superficie commerciale di 804 mq del locale ne deriva un valore unitario a mq. pari a € 672.



Lo scrivente, a seguito dei valori sopracitati dati OMI €/mq. 790, comparabili €/mq. 740, valore da redditività €/mq. 672, assume come più probabile valore medio di mercato €/mq. 734 al quale sono poi applicati gli adeguamenti e le correzioni in tabella.

L'importo delle rate condominiali a debito ammonta al 17/1/2025 ad euro 157.310,00.

E' consigliabile la verifica dello stato del debito in prossimità dell'asta, al fine di essere edotti sulle reali spese a carico dell'aggiudicatario.

1) Immobile commerciale al piano terreno (1°F.T.)

Descrizione	Superficie comm.le mq.	%	€/mq.	Valore stimato
Immobile commerciale piano T (1° pft)	804	100%	€ 734,00	€ 590.136,00
Totale stimato in ct				€ 590.136,00

Adeguamenti e riduzioni:		
Sanzione, diritti e pratica professionale per regolarizzazione urbanistico/amministrativa		€ 3.000,00
Onorario professionale regolarizzazione catastale		€ 1.000,00
Stato manutentivo in ct	-5%	€ 29.506,80
Stato di possesso	-10%	€ 59.013,60
Affrancamento usi civici	0%	€ 0,00
Riduzione per assenza di garanzia da vizi	-5%	€ 29.506,80
Totale adeguamenti e riduzioni		€ 122.027,20

Per la piena proprietà degli immobili pignorati si ritiene congrua l'attribuzione di un valore complessivo pari a:

= 590.000,00= dicensi (cinquecentonovantamila/00 euro)

Al quale dedurre quanto conteggiato per gli adeguamenti e le riduzioni di cui all'art. 568, c. 2 cpc e così per complessivi:

= € 467.972,80=in ct € 468.000,00

dicensi (quattrocentosessantottomila/00 euro)

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

Allo stato attuale non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art 15 c 376-377-

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



CONCLUSIONI

Tanto si doveva in evasione del mandato ricevuto e si rimane a disposizione del Signor Giudice per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Torino , data invio telematico

L'esperto

(Claudio Celano)

ASTE
GIUDIZIARIE



Allegati:

- 1) Copia scheda planimetrica Catasto Fabbricati: LOCALE COMMERCIALE
- 2) Rappresentazione grafica del locale
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Visura ed estratto di mappa a Catasto Terreni
- 5) Visura storica a Catasto Fabbricati
- 6) Schede ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 1
- 7) Copia Regolamento di Condominio del complesso immobiliare
- 8) Copia atto di provenienza alloggio agli esecutati
- 9) Documenti amministrazione condominio con situazione debitoria ad oggi
- 10) Copia licenza originale costruzione stabile e successive varianti
- 11) Copia licenza di agibilità dello stabile
- 12) Copia delle raccomandate inviate

