TRIBUNALE DI TORINO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTTORESSA Nicoletta ALOI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO

DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 341/2025

PROMOSSO DA

CONDOMINIO COMPLESSO VALLEVERDE-COMPARTO NEGOZI

CONTRO

ESECUTATA

INTEGRAZIONE E RETTIFICA ALLA PERIZIA DEPOSITATA IL 13/04/2026

Io sottoscritta Maddalena CASTELLINO ricevevo dal G.E. dottoressa Nicoletta Aloj, in data 07/01/2026, l'incarico di redigere una perizia estimativa sugli immobili di proprietà esecutata siti nel Comune di Sestrière, località Borgata, via del Colle 56/A e 56/B.

In data 23/01/2026 il custode inviava lettera raccomandata all'esecutata per fissare un appuntamento sul posto, ma questa non rispondeva alla raccomandata e non si faceva trovare. Veniva pertanto richiesta autorizzazione all'accesso forzoso e, appena questa veniva rilasciata, si fissava un appuntamento con fabbro e Forza Pubblica in data 20/02/2026 e, dopo che il fabbro apriva le porte dei locali, vi potevo accedere insieme al custode e redigere la seguente

RELAZIONE PERITALE

Allegati di riferimento (vedere allegati depositati il 13/04/2026)

- Allegato 1 – Documentazione fotografica.
- Allegato 2 – Documentazione catastale.
- Allegato 3 – Permessi edilizi e disegni allegati.
- Allegato 4 – Atto di provenienza.
- Allegato 5– Elenco note.
- Allegato 6– Riparto spese condominiali e debiti dell'esecutata con il condominio.
- Allegato 7 - Regolamento di condominio con planimetrie
- Allegato 8 – Borsino immobiliare.

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

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identifichi i beni pignorati……

Oggetto del pignoramento sono un locale ristorante ed un locale uso discoteca adiacenti, siti nel Comuna di Sestrière, località Borgata, con accesso da Via del Colle 56/A e 56/B, ormai in disuso da anni. I locali sono situati al piano seminterrato (fuori terra nel lato Sud) di fabbricato residenziale a 4 piani fuori terra oltra seminterrato e sottotetto.

Il ristorante è composto di ingresso, ampio locale ristorante con zona bar e area occupata dai tavoli, 2 servizi con anti-servizio, retro con ampia cucina, ripostiglio, dispensa, anti-servizio e servizio per il personale.

Esso ha superficie complessiva di 180 mq dei quali 108 sono occupati da ristorante e bar e 72 da cucina e servizi.

La discoteca è composta di ingresso, affiancato da guardaroba e zona bar, ampio locale con pedana al centro per il ballo, servizi con 4 wc, corridoio terminante nell'uscita di sicurezza sul porticato, di fianco all'ingresso.

Essa ha superficie complessiva di 242 mq.

Le coerenze, elencate da Sud in senso orario sono le seguenti.

Ristorante: area esterna tramediante porticato comune, accesso C al fabbricato, scala C condominiale, corridoio comune, discoteca (sub. 399).

Discoteca: area esterna tramediante porticato comune, ristorante (sub.398). corridoio comune, altra unità immobiliare, scala B, accesso B al fabbricato.

Al N.C.E.U. il ristorante è censito al Foglio 7, mapp.143, sub 398, cat. D8 (= fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita € 3.832,11 , Via del Colle 56/B, piano S1, e la discoteca al Foglio 7, mapp.143, sub.399, cat.D3 (= teatri, cinematografi, sale per concerti e simili, quando non rientrano nell'art. 10 della legge perché hanno fini di lucro), rendita € 5.350,49, Via del Colle 56/A, piano S1.

Si rileva che il piano indicato come S1 è un seminterrato completamente fuori terra a Sud verso il porticato.

2) Indichi i proprietari dei beni…..

Gli immobili sono di proprietà Esecutata per 1/1.

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

Ad essa sono pervenuti da con atto rogito not. Mario Enrico Rossi il 23/02/2012, rep. 38963/7677.

A gli immobili erano pervenuti da per decreto di trasferimento del Tribunale di Pinerolo in data 30/10/2002 registrato all'Agenzia delle Entrate di Pinerolo il 12/11/2002 al n. 834 e trascritto a Susa il 21/02/2003 ai nn.1923/1578.

3) Descriva i beni pignorati

I locali, pur essendo abbandonati da tempo, si presentano bene: presumibilmente in tempi recenti vi sono stati realizzati lavori di manutenzione e ristrutturazione che han tenuto nel tempo.

Come già detto il piano è definito "seminterrato", ma sul lato Sud, verso il porticato comune, è completamente fuori terra.





Le pareti esterne sono rivestite in perline di legno, i serramenti esterni in legno con vetrocamera e, per l'uscita di sicurezza della discoteca, pota REY.

Nei lavori di ristrutturazione sono state utilizzate, per superfici utili, zone adibite a cavedio eliminando diverse finestre che si aprivano su queste. Non è stato possibile verificare l'esistenza di impianto di condizionamento o di trattamento aria e assorbimento fumi: si riscontra soltanto che nella cucina del ristorante è posata un'ampia cappa la quale dovrebbe

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

assorbire fumi e vapori dell'ambiente. mentre nella discoteca c'è un "locale macchinari"



che è chiuso: non si sa per che cosa questi fossero utilizzati.

Per il resto le finiture sono diverse per i due locali.



E

RISTORANTE

Il ristorante ha, di fronte alla porta d'ingresso, un bar con mobile rivestito esternamente in pietra naturale e piano d'appoggio in metallo, pavimenti in legno nel locale per il pubblico, in monocottura negli altri locali, serramenti interni in laminato., pareti in intonaco e, in certe zone, rivestire in legno. I servizi sono in buono stato: due alla turca con anti-servizio per il pubblico, uno con lavello, water e bidet per il personale.

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

La cucina è ben tenuta e dotata di elettrodomestici professionali e in buono stato (non tenuti in conto nella stima) .

DISCOTECA

La discoteca ha una porta d'ingresso (in legno con vetrocamera) dal porticato, che si apre su un corridoio fiancheggiato da un guardaroba, quindi da un bar, che immette in un ampio locale per accogliere il pubblico al centro del quale c'è una pedana per il ballo. A lato del locale c'è la zona servizi con anti-servizio e 4 water alla turca in buono stato ed un corridoio (abbastanza ampio) per l'uscita di sicurezza che si apre all'esterno con una porta REY . A questo si accede dalla sala principale attraverso una porta anti-panico. I pavimenti sono in moquette e c'è una pedana rialzata per il ballo con pavimento in monocottura. Il riscaldamento è con pompe di calore.

IMPIANTI

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti perché spenti (anche la luce): radiatori e pompe di calore non sono allacciati all'impianto di riscaldamento condominiale, ma (presumibilmente) direttamente al teleriscaldamento. Inoltre, come sopra detto, non è stato possibile verificare l'esistenza di impianti di climatizzazione o trattamento aria e fumi: non si è potuto contattare la proprietaria e nessuno (amministratore o custode del condominio) ha saputo dare informazioni al riguardo. Si reputa comunque che, trattandosi di locali sottoposti al controllo dell'ASL, l'aereazione, nel periodo di apertura dei locali, fosse a norma.

4) Indichi lo stato di possesso…

Entrambi gli immobili sono vuoti e abbandonati da tempo.

5) Indichi l'esistenza di formalità…

Sugli immobili gravano le seguenti formalità.

- Ipoteca legale 6102/629 del 06/10/2014 nascente da atto rogito Equitalia Centro spa il 26/09/2014 rep 583/7014 per € 292.678,36 (capitale € 146.339,18)

A favore di

Contro

Esecutata

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

L'ipoteca grava sul sub 398 per un totale di € 292.678,36-capitale € 146.339,18

- Pignoramento 1220/980 del 13/02/2018 nascente da atto giudiziario rogito dal tribunale di Torino il 25/12/2017 rep.2403

A favore di

Contro

Esecutata

Il pignoramento grava sui subb.398 e 399.

- Pignoramento 4650/3653 del 30/05/2025 nascente da atto giudiziario rogito da ufficiali giudiziari di Torino il 14/05/2025 rep. 11079/2025

A favore di

Contro

Esecutata

Il pignoramento grava sui subb.398 e 399

6) Verifichi le spese……

Le spese condominiali spettanti all'esecutata risultano dalla tabella dell'allegato 6.

Il saldo a debito della gestione 2024/2025 è di € 21.745, mentre le spese pregresse sono di € 28.000, quindi il debito totale ad oggi è di € 49.745.

7) Indichi le pratiche edilizie……

Per la costruzione dell'intero fabbricato sono state rilasciate Concessione Edilizia 7 bis/71 in data 15/06/1973 e successiva variante 7bis/71-.6/a in data 26/02/1976. In data 31/12/1975 è stata rilasciata Agibilità 7 bis/71 e, successivamente, in data 17/09/2012, è stato rilasciato Permesso di Costruire in Sanatoria 12/2012 per modifiche interne riguardanti anche il piano seminterrato.

Tutti i permessi sono riportati nell'allegato 3.

8) Verifichi la regolarità edilizia…

Rispetto al disegno di progetto e a quello relativo al condono che ha ottenuto la sanatoria sono state realizzate alcune modifiche interne risultanti nelle planimetrie catastali, ma per le

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

quali non sono mai stati richiesti condono o concessione di variante. Tali modifiche, come già detto e come risulta nelle planimetrie catastali, oltre spostare alcuni tramezzi creandone di nuovi, hanno utilizzato per superfici utili alcune zone destinate a intercapedine. Per regolarizzare la situazione è necessario o presentare una CILA in Sanatoria o richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria.

Da informazioni presso l'ufficio tecnico del Comune di Sestrière risulta più snella la pratica del Permesso di Costruire perché la CILA dovrebbe essere esaminata dalla Agenzia delle Entrate dato l'aumento di valore conseguente all'aumento di superficie utile dovuta alla copertura delle intercapedini.

I costi di un Permesso in Sanatoria, oltre all'onorario del professionista, vengono determinati con un computo metrico delle opere difformi fatto secondo il prezzario della Regione Piemonte. L'importo determinato va diviso per 3, assunto al 5% e moltitplicato per 2 trattandosi di sanatoria. Devono essere inoltre pagati gli oneri per cambio d'uso, sempre in misura doppia trattandosi di sanatoria.

E' necessario presentare 2 pratiche (una per ciascuna unità immobiliare) pagando per entrambe , oltre agli importi sopra indicati, 300 € di diritti di segreteria e 2 marche da bollo da 16 €.

9) Determini il valore di mercato……

I locali sono situati nella frazione Borgata di Sestrière in zona centrale per la frazione e molto vicina alla partenza degli impianti di risalita, quindi il ristorante è ben appetibile e la discoteca facilmente raggiungibile. Le finiture degli immobili sono adatte alla loro destinazione ed in buono stato ed essi sono ben strutturati e con distribuzione adatta all'uso che se ne faceva, tuttavia, dato che questi sono vuoti da tempo, non si conosce la funzionalità dell'impiantistica.

Per la stima di locali del tipo in esame si fa in genere riferimento al reddito di gestione, che nel caso specifico non esiste per il periodo attuale e neppure recente. Ci si attiene quindi a valori attribuiti a locali commerciali in zona adottati con criteri prudenziali per il ristorante, censito come D8, e ancor più per la discoteca, di maggior superficie e censita come D3.

I borsini dell'Agenzia delle Entrate riportano per locali commerciali in zona un valore da € 1050 a 2050/mq. Data la elevata estensione dei locali si ritiene di adottare , supponendo

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

rispettata la regolarità edilizia, per il ristorante il valore di € 1050/mq e per la discoteca il valore di € 850/mq. In tale caso la stima sarebbe:

Ristorante: mq. 180 x €/mq.1050 = € 189.000

Discoteca: mq 242 x €/mq.850 = € 205.700.

Poiché, tuttavia, sono stati rilevati gli abusi sopra descritti, si applica un abbattimento del 20%.

I locali di proprietà Esecutata, siti in Borgata di Sestrière, Via del Colle 56/A e 56/B si stimano pertanto come segue:

Ristorante: € 189.000-20% = € 151.200, arrotondati a

€ 151.000

Discoteca: € 205.700-20% = € 164.5600, arrotondati a

€ 164.000

10) Dica se sussistono i presupposti…….

Non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.

Tanto in osservanza dell'incarico ricevuto

Torino 15/04/2026

Maddalena Castellino

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