

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Paola DEMARIA

Esecuzione Immobiliare RGE 172 del 2023

**PROCEDENTE:** \*\*\*\*\* CON L'AVVOCATO GIULIO GIULINI  
RICHARD

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

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di Sant'Antonino di Susa, via Torino numero civico 36  
porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie  
commerciale di 80mq circa e, precisamente:

- ≡ piano primo: alloggio di civile abitazione composto da ingresso, cucina, tre camere, bagno e veranda salvo se altre; coerente con via Torino, passaggio carraio, cortile comune e proprietà di terzi o aventi causa salvo se altre;
- ≡ piano interrato: locale cantina salvo se altre; coerente con terrapieno a due lati, proprietà di terzi o aventi causa e corridoio comune salvo se altre;
- ≡ piano interrato: locale cantina salvo se altre; coerente con terrapieno a due lati, proprietà di terzi o aventi causa a due lati e corridoio comune salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Sant'Antonino di Susa al Foglio 9, Particella 349, subalterno 7, via Torino n. 36, interno A, piano S1-1, cat. A/3, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 5,5vani, Superficie Catastale Totale 103mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 102mq, r.c. 267,01 euro, intestata a \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* per il mezzo della piena in regime di

separazione dei beni e \*\*\*\*\*codice fiscale \*\*\*\*\* per il mezzo della piena in regime di separazione dei beni.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi (come meglio verbalizzato dall'IVG) che utilizzavano l'immobile come abitazione principale senza titolo opponibile alla procedura. Il Giudice, a seguito del deposito del verbale del Custode ha emesso ordine di liberazione.

#### FORMALITÀ DA ANNOTARE

≡ Trascrizione di pignoramento del 29.03.2023 ai numeri 2505/2076 a favore del creditore procedente \*\*\*\*\* contro i debitori sopra generalizzati - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario del 10.10.2007 ai numeri 10564/2120 (€ 105.000,00) a favore di \*\*\*\*\* contro i debitori sopra generalizzati - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

#### VALORE

**euro 85.000,00**

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 Paola DEMARIA ricevendo il mandato peritale in atti.

---

## Sommario

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

---

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) file zip contenente le immagini jpeg;
- 

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

#### **Quesito A - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini**

##### Comune di Sant'Antonino di Susa, via Torino numero civico 36

porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 80mq circa e, precisamente:

- ≡ piano primo: alloggio di civile abitazione composto da ingresso, cucina, tre camere, bagno e veranda salvo se altre; coerente con via Torino, passaggio carraio, cortile comune e proprietà di terzi o aventi causa salvo se altre;
- ≡ piano interrato: locale cantina salvo se altre; coerente con terrapieno a due lati, proprietà di terzi o aventi causa e corridoio comune salvo se altre;
- ≡ piano interrato: locale cantina salvo se altre; coerente con terrapieno a due lati, proprietà di terzi o aventi causa a due lati e corridoio comune salvo se altre;

Osservazione: si segnala, per quanto occorra, che la descrizione è stata riportata tal quale dall'atto di provenienza che si discosta dalla distribuzione planimetrica interna attuale.

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Sant'Antonino di Susa al Foglio 9, Particella 349, subalterno 7, via Torino n. 36, interno A, piano S1-1, cat. A/3, zona censuaria 1, classe 1, consistenza 5,5vani, Superficie Catastale Totale 103mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 102mq, r.c. 267,01 euro, intestata a \*\*\*\*\* per il mezzo della piena in regime di separazione dei beni e \*\*\*\*\* per il mezzo della piena in regime di separazione dei beni.

---

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

Alla data della trascrizione del pignoramento (29.03.2023) l'immobile risultava, per l'intero, pro indiviso, della piena proprietà, in capo ai signori \*\*\*\*\* , nata a in \*\*\*\*\* codice fiscale \*\*\*\*\* \*\* per forza di atto di compravendita a rogito notaio Alberto VESCE del 04 ottobre 2007 rep. 10874, racc. 3813 debitamente registrato in data 10.10.2007 al n. 5270, serie 1T debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Susa in data 10.10.2007 ai nn. 10563/7052;

---

\* agli stessi pervenne dalla signora \*\*\*\*\* in forza di successione testamentaria di \*\*\*\*\* , deceduta ad Avigliana il 16 settembre 2001 come da denuncia di successione nr. 15, vol. 101, registrata all'Ufficio delle Entrate di Torino il 07 marzo 2002 e trascritta a Susa il 5 settembre 2002 ai nn. 7432/5688 previo testamento pubblicato con verbale a rogito notaio Bertani di Torino in data 06 febbraio 2002, repertorio numero 174309, registrato a Torino il 20 febbraio 2002. Il tutto regolato da accettazione tacita di eredità trascritta a Susa il 10 luglio 2007 ai nn. 7021/4654 con atto a rogito

notaio Alberto VESCE in data 02 luglio 2007, repertorio numero 10461/3565, registrato a Rivoli il 09 luglio 2007 al numero 3460;

---

Il titolo anteriore al ventennio: si precisa che non è stato possibile reperire l'atto anteriore al ventennio trattandosi di successione nei confronti del signor \*\*\*\*\* deceduto il 25 febbraio 1979, come da denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Susa classificata al n. 68, vol. 5196, trascritta a Susa il 18 giugno 1980 ai numeri 3653/3028.

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

Alla data della verifica dei repertori in data 21.02.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate risultano le seguenti pregiudizievoli:

- ≡ Trascrizione di pignoramento del 29.03.2023 ai numeri 2505/2076 a favore del creditore procedente \*\*\*\*\* contro i debitori sopra generalizzati - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);
  
- ≡ Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario del 10.10.2007 ai numeri 10564/2120 (€ 105.000,00) a favore di \*\*\*\*\* contro i debitori sopra generalizzati - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

Costi di cancellazione: euro 294,00 per ogni nota di trascrizione, euro 35,00 per ogni nota di iscrizione trattandosi di iscrizione di mutuo fondiario con incumbenti 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 non è regolato da specifico regolamento di condominio. In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticate nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile.

### **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 D - Stato di occupazione, generalità occupanti**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi (come meglio verbalizzato dall'IVG) che utilizzavano l'immobile come abitazione principale senza titolo opponibile alla procedura. Il Giudice, a seguito del deposito del verbale del Custode ha emesso ordine di liberazione.

### **Quesito E - Descrizione del bene**

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

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone dotato di impianto citofonico. Il compendio non è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo in varietà di tonalità.

La facciata è in mattoni intonacati e tinteggiati; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate

(salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia. Stato manutentivo corrente con la precisazione che vi sono tracce di infiltrazioni non risolte. Il caseggiato non è allacciato alle fogne comunali.

### **Quesito F - Regolarità edilizia**

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Sant'Antonino di Susa l'immobile risulta edificato in data anteriore al settembre 1967 e, precisamente, mediante i seguenti provvedimenti:

- Permesso edilizio per trasformazione di tettoia rustica in fabbricato di civile abitazione nr. 423 del 1954 rilasciato in data 15 novembre 1954;
- Permesso edilizio per costruzione di parte di fabbricato per scale interne e bagni con wc nr. 474 del 1955 rilasciato in data 29 dicembre 1955;
- Non risulta richiesta l'agibilità;

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto non è conforme a quanto contenuto nella documentazione a corredo.

Segnatamente lo strumento edilizio è difforme dallo stato di fatto e la planimetria catastale a sua volta è difforme dallo stato di fatto.

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente riferisce che l'intero fabbricato risulta difforme dalla concessione edilizia: la sagoma, il prospetto, gli interni, nello stato di fatto, risultano completamente diversi (ad esempio il corpo di fabbrica risulta eseguito in maggiore estensione e altezza con i relativi prospetti completamente difformi).

Per l'unità immobiliare staggita, tenendo fede al progetto iniziale e relativa variante (raffigurata in modo poco chiaro ed intellegibile) risulta, nel complesso, completamente rivoluzionata nella distribuzione interna che, ad oggi, non è sanabile nel tal quale.

Segnatamente vi sono delle criticità ostative alla sanatoria quali la mancanza dell'antibagno, la presenza della chiusura, rispetto la variante, del terrazzo con la finalità di aver creato ex novo il locale disimpegno e cucina.

Questo evidente aumento della volumetria risulterebbe, salvo diverso parere del comune, ostativo a qualunque strumento urbanistico.

Pertanto trattandosi di pratica ante '67, tipologia di abuso impattante è necessario, prima di presentare qualunque pratica edilizia, interpellare l'ufficio tecnico comunale per intendere quali siano nel concreto le soluzioni alla problematica.

Il comune, a sua volta, non si esprime se non in modo formale attraverso il deposito formale da parte del legittimo interessato.

In ogni caso, ove ricorrano i presupposti, il futuro aggiudicatario potrà presentare giusta pratica edilizia per il cd "accertamento di conformità" in sanatoria con una spesa non inferiore ad euro 1.500,00 oltre oneri di legge (iva, cassa previdenziale, bolli, sanzione) previa esecuzione delle eventuali opere necessarie al raggiungimento dei requisiti di legge (che, allo stato, deve essere inteso come retrocessione allo stato approvato) per l'ottenimento della concessione.

L'immobile è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) protocollato al numero 2017 202274 0006 successivamente invalidato dal Sipee e, pertanto, nuovamente rilasciabile al costo di euro 350,00 oltre accessori.

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

Lo scrivente segnala che l'occupante riferisce che non vi è amministrazione condominiale.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire delle verifiche senza addivenire alla conclusione se vi sia o meno una amministrazione. Pertanto lo scrivente non è in grado di riferire sul punto.

#### **Quesito H - 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 prudentiale, 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:

$$\begin{aligned} &\equiv \text{Superficie alloggio } 80\text{mq;} \\ &\equiv 80,00\text{mq} \times 1.200,00\text{€/mq} = 115.200,00 \times 0.95^1 \times 0.98^2 \times 0.95^3 \\ &\quad \text{arrotondato a euro } \mathbf{84.907,20} \text{ arrotondato a } \mathbf{85.000,00}; \end{aligned}$$

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.

---

**Quesito I - 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, 22 aprile 2024

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

---

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

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

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