

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
"Sezione Esecuzioni Immobiliari – G.E. dott.ssa GAMBACORTA"
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 451/2022 R.G.Es.
UDIENZA 07.03.2023

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITRICE ESECUTATA:

C.T.U.:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

In data 14.06.2022 la _____ in persona del suo legale rappresentante pro tempore chiedeva l'esecuzione del pignoramento immobiliare nei confronti della _____ in persona del legale rappresentante pro tempore sui beni immobili di proprietà e precisamente:

- * 1/1 diritto di proprietà su comune di Rivoli foglio 56 particella 107 sub. 1, natura A/7 appartamento in villino, consistenza 8,5 vani;*
- * 1/1 diritto di proprietà su comune di Rivoli foglio 56 particella 107 sub. 2, natura A/2 appartamento di tipo civile, consistenza 3,5 vani;*
- * 1/1 diritto di proprietà su comune di Rivoli foglio 56 particella 107 sub. 3, natura A/3 appartamento di tipo economico, consistenza 3,5 vani;*



- * 1/1 diritto di proprietà su comune di Rivoli foglio 56 particella 107 sub. 4, natura D/8 fabbricato commerciale;*
- * 1/1 diritto di proprietà su comune di Rivoli foglio 56 particella 107 sub. 5, natura C/2 magazzino e locali di deposito, consistenza 101 mq;*
- * 1/1 diritto di proprietà su comune di Rivoli foglio 56 particella 107 sub. 6, natura C/2 magazzino e locali di deposito, consistenza 274 mq;*
- * 1/1 diritto di proprietà su comune di Rivoli foglio 56 particella 107 sub. 7, natura C/2 magazzino e locali di deposito, consistenza 86 mq;*
- * 1/1 diritto di proprietà su comune di Rivoli foglio 56 particella 107 sub. 8, natura C/2 magazzino e locali di deposito, consistenza 88 mq;*
- * 1/1 diritto di proprietà su comune di Rivoli foglio 56 particella 107 sub. 9, natura C/2 magazzino e locali di deposito, consistenza 54 mq”.*

L'atto di pignoramento veniva trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 06.07.2022 ai nn. 30566/22301.

Si radicava così il procedimento esecutivo n. 451/2022 R.G.Es. e l'III.mo Presidente assegnava la procedura in capo alla dott.ssa Gambacorta Simona.

NOMINA C.T.U.

In data 05.09.2022 l'III.mo G.E. dott.ssa Gambacorta, ritenuto opportuno disporre consulenza tecnica, ammetteva Consulenza Tecnica d'Ufficio e nominava "Esperto" la sottoscritta geom. Cucinelli Anna Rita, con studio in Torino, corso Re Umberto n. 146, assegnando il quesito e fissando l'udienza del 24.01.2023 ore 9,45 per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti



successivamente rinviata in data 07.03.2023 su istanza motivata della scrivente. In data 08.09.2022, la scrivente geom. Cucinelli Anna Rita, iscritta all'Albo dei Geometri al n. 5746 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, accettava la nomina e prestava il giuramento di rito in modalità telematica, impegnandosi ad espletare il mandato ricevuto, ricevendo termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata per il deposito della relazione di consulenza.

OPERAZIONI PERITALI

La scrivente ha comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo di residenza della

(allegato 2), la data del sopralluogo fissata per il giorno 21.10.2022 ore 10,00.

In data 21.10.2022 ore 10,00 la scrivente ha eseguito, congiuntamente a

delegato della debitrice esecutata, il sopralluogo interno ed esterno degli immobili oggetto di pignoramento in Rivoli (To), via Rivalta n. 75, rilevandone le caratteristiche ed eseguendo documentazione fotografica.

Si è provveduto inoltre allo studio degli atti, ad effettuare gli opportuni accertamenti presso i Pubblici Uffici e a determinare il valore di mercato degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

RISPOSTE AI QUESITI

PRIMO QUESITO

“Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”



FABBRICATO COMMERCIALE E ACCESSORI DIRETTI IN

RIVOLI (TO) – VIA RIVALTA N. 75

(cfr. fotografie allegato 2, estratto di mappa allegato 3, planimetrie catastali allegato 4, visure catastali allegato 5 e atti di provenienza allegati 7-8)

Con riferimento all'atto di pignoramento nonché all'atto di provenienza si riportano nel seguito gli identificativi catastali degli immobili pignorati:

N.C.E.U. Foglio 56 particella 107 subalterno 1 - Via Rivalta n. 75 – piano T
(**abitazione**) - categoria A/7, classe 2[^], 8.5 vani, Rendita Catastale € 1.690,11

N.C.E.U. Foglio 56 particella 107 subalterno 2 - Via Rivalta n. 75 – piano T
(**abitazione**) - categoria A/2, classe 2[^], 3.5 vani, Rendita Catastale € 542,28

N.C.E.U. Foglio 56 particella 107 subalterno 3 - Via Rivalta n. 75 – piano T
(**abitazione**) - categoria A/3, classe 1[^], 3.5 vani, Rendita Catastale € 262,10

N.C.E.U. Foglio 56 particella 107 subalterno 4 - Via Rivalta n. 75 – piano S1-T
(**ristorante**) - categoria D/8, Rendita Catastale € 5.216,21

N.C.E.U. Foglio 56 particella 107 subalterno 5 - Via Rivalta n. 75 – piano T
(**magazzino**) - categoria C/2, classe 1[^], 101 mq, Rendita Catastale € 448,59

N.C.E.U. Foglio 56 particella 107 subalterno 6 - Via Rivalta n. 75 – piano T
(**laboratorio/sgombero**) - categoria C/2, classe 1[^], 274 mq, Rendita Catastale € 1.216,98

N.C.E.U. Foglio 56 particella 107 subalterno 7 - Via Rivalta n. 75 – piano T
(**magazzino**) - categoria C/2, classe 1[^], 86 mq, Rendita Catastale € 381,97

N.C.E.U. Foglio 56 particella 107 subalterno 8 - Via Rivalta n. 75 – piano T
(**tettoia chiusa**) - categoria C/2, classe 1[^], 88 mq, Rendita Catastale € 390,85

N.C.E.U. Foglio 56 particella 107 subalterno 9 - Via Rivalta n. 75 – piano T
(**tettoia chiusa**) - categoria C/2, classe 1[^], 54 mq, Rendita Catastale € 239,84

correttamente intestati a:

- proprietà per



1/1.

SECONDO QUESITO

“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 d’acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio”

“Ricostruzione del ventennio”

Vengono di seguito ricostruite le vicende degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (06.07.2022):

-- proprietaria attuale:

-

proprietaria dell’intera

quota

da epoca anteriore al ventennio a seguito dei seguenti atti:

➤ atto di compravendita del 30.12.1982 repertorio nn. 2523 rogito Notaio dott. Carlo Boggio di Torino, ivi registrato in data 19.01.1983 al n. 3841 e trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 19.01.1983 ai nn. 1575/1372 (allegato 7) per acquisto del terreno al Foglio 56 mappale 107;

-- dante causa:

-

proprietario dell’intera quota;

➤ per atto di compravendita del 13.07.1995 repertorio nn. 103574/8738 rogito notaio dott. Carmelo Ceraolo di Torino, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di



Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 19.07.1995 ai nn. 21435/15091 (allegato 8) per acquisto del terreno al Foglio 56 mappale 82;

-- danti causa:

•

proprietario dell'intera quota.

Si riferisce che sui mappali 82 e 107 del Foglio 56 (ora accorpati nell'unico mappale 107) sono state edificate tutte le unità oggetto della presente procedura.

TERZO QUESITO

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie”

LOCALE COMMERCIALE E ACCESSORI IN RIVOLI (TO)

VIA RIVALTA N. 75

(cfr. fotografie allegato 2, estratto di mappa allegato 3, planimetrie catastali allegato 4, visure catastali allegato 5 e atti di provenienza allegati 7-8)

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di Rivoli (To), hanno accesso dal c.n. 75 della via Rivalta, sono costituiti da terreno al Foglio 56 mappale 107 con entrostante locale commerciale e relativi accessori e precisamente:

- **locale commerciale adibito a ristorante** (Foglio 56 mappale 107 subalterno 4) composto di ingresso a bussola, blocco dei servizi igienici, zona ristorante, zona pranzo/riunioni, locale cucina, soppalco soprastante il locale cucina e parzialmente il locale ristorante con accesso da scala interna, locale forno, locale frigo e locale centrale termica al piano terreno e cantina al piano seminterrato, completano l'unità due piccoli fabbricati accessori destinati a spogliatoio e wc; i locali



presentano pavimentazione in mattonelle di ceramica, le pareti risultano rivestite in parte in mattoni paramano a vista e in parte tinteggiate, i serramenti sono in legno con vetro, il portone principale di accesso è in legno con vetro provvisto di padiglione antipanico; l'unità immobiliare gode dell'uso dell'ampio dehor esterno con struttura metallica e copertura tensostatica a pagode;

- **abitazione** (Foglio 56 mappale 107 subalterno 1) composta di ingresso su soggiorno, zona pranzo/cucina, tre camere, servizi igienici, vestibolo, disimpegno, locale di sgombero, terrazzino e locale centrale termica avente superficie commerciale pari a mq 145,00 circa; i locali presentano pavimentazione in parte in mattonelle di ceramica ed in parte in palchetto, le pareti risultano rivestite in parte da perlinatura in legno e in parte tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con vetro, i servizi igienici presentano pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica, il fabbricato ha struttura in muratura con tramezzatura in parte in legno ed in parte in cartongesso, il riscaldamento avviene mediante stufa a pellet; risultano realizzati in adiacenza della suddetta unità una piscina interrata delle dimensioni mt 6,00 x 12,00, una tettoia a copertura del forno e caminetto e una tettoia a copertura della cisterna;

- **abitazione** (Foglio 56 mappale 107 subalterno 2) composta di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, servizi igienici, terrazzino e locale centrale termica avente superficie commerciale pari a mq 68,00 circa; i locali presentano pavimentazione in mattonelle di ceramica, le pareti risultano tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con vetro protetti verso l'esterno da avvolgibili, il servizio igienico presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica, il fabbricato ha struttura in muratura con tramezzatura in cartongesso, il riscaldamento è autonomo e i locali



sono provvisti di termosifoni;

- **abitazione** (Foglio 56 mappale 107 subalterno 3) composta di ingresso su cucina, due camere, servizio igienico e pensilina avente superficie commerciale pari a mq 58,00 circa; i locali presentano pavimentazione in mattonelle di ceramica, le pareti risultano tinteggiate, i serramenti interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in legno con vetro, il servizio igienico presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica, il fabbricato ha struttura in legno con tramezzatura in cartongesso, la pensilina esterna ha struttura in ferro e copertura in onduline plastiche;

- **locale magazzino** (Foglio 56 mappale 107 subalterno 5) avente struttura in muratura e superficie commerciale pari a mq 101;

- **locale magazzino** (Foglio 56 mappale 107 subalterno 6) destinato a laboratorio per autocarrozzeria con annessi locali di sgombero, verniciatura e attrezzatura oltre a ripostiglio e locale centrale avente struttura in parte in muratura e in parte metallica e superficie commerciale pari a mq 274;

- **locale magazzino** (Foglio 56 mappale 107 subalterno 7) attualmente destinato ad abitazione con struttura in legno e tramezzatura in cartongesso composta di ingresso su soggiorno, due camere, cucina e servizio igienico avente superficie commerciale pari a mq 86;

- **tettoia chiusa** (Foglio 56 mappale 107 subalterno 8) avente struttura metallica e copertura in onduline avente superficie commerciale pari a mq 88;

- **tettoia chiusa** (Foglio 56 mappale 107 subalterno 9) avente struttura metallica e copertura in onduline avente superficie commerciale pari a mq 54.

Il terreno di pertinenza circostante i fabbricati oggetto di pertinenza è stato utilizzato per la realizzazione del dehor a servizio del ristorante e della piscina



interrata, la restante parte è destinata in parte a camminamenti ed in parte a verde. Tutta la proprietà è protetta verso l'esterno da recinzione in ferro verniciato su cui sono inseriti i portoni pedonale e carraio.

La zona di ubicazione è periferica, provvista delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUARTO QUESITO

“Accerti 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”

Con riferimento al sopralluogo eseguito e alla documentazione allegata è emerso che gli immobili pignorati risultano **occupati** da

-

in forza dei seguenti contratti (allegati 9-10):

- contratto di locazione commerciale del 22.07.2013 debitamente registrato in data 30.07.2013 al n. 5805 serie 3 della durata di anni 12 con inizio dal 22.07.2013 termine al 21.07.2025 **relativamente agli immobili al Foglio 56 particella 107 subalterni 2, 4 e 5**, il costo della locazione veniva così pattuito:
 - € 2.000,00 il primo anno
 - € 3.000,00 il secondo anno,
 - € 4.000,00 il terzo anno;
 - € 6.000,00 il quarto, quinto e sesto anno;
 - € 9.000,00 il settimo, ottavo e nono anno;
 - € 18.000,00 il decimo, undicesimo e dodicesimo anno;



- contratto di locazione commerciale del 17.03.2014 debitamente registrato in data 19.03.2014 al n. 2131 serie 3 della durata di anni 12 con inizio dal 01.03.2014 termine al 28.02.2026 **relativamente agli immobili al Foglio 56 particella 107 subalterni 1, 3, 6, 7, 8 e 9**, il costo della locazione veniva così pattuito:

- € 1.500,00 il primo anno
- € 2.000,00 il secondo anno,
- € 3.000,00 il terzo anno;
- € 4.000,00 il quarto, quinto e sesto anno;
- € 6.000,00 il settimo, ottavo e nono anno;
- € 10.800,00 il decimo, undicesimo e dodicesimo anno.

QUINTO QUESITO

“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”

Dalle ricerche eseguite presso l’Agenzia del Territorio di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 è emerso che, alla data di trascrizione dell’atto di pignoramento (06.07.2022) e alla data del 15.02.2023 (data dell’aggiornamento delle visure ipotecarie) sugli immobili pignorati **sussistevano i seguenti diritti reali a favore di terzi** (allegato 11):

1. iscrizione del 07.04.2011 nn. 14170/2692 dell’ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a garanzia della somma complessiva



di € 1.300.000,00 a favore di

contro

(formalità da cancellare

totalmente);

2. trascrizione del 19.10.2015 nn. 35816/24793 dell'atto di pignoramento a favore

di

(formalità da cancellare

totalmente);

3. trascrizione del 06.07.2022 nn. 30566/22301 dell'atto di pignoramento a favore

della

(formalità

da cancellare totalmente).

Riferisce la scrivente che le cancellazioni di cui sopra saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

L'importo per la cancellazione delle trascrizioni del pignoramento è pari a € 294,00 ciascuna in misura fissa, l'importo per la cancellazione dell'iscrizione di ipoteca è pari a € 94,00 di importi fissi e una percentuale pari al 2% dell'ipoteca iscritta. Si precisa, tuttavia, che il corretto costo delle cancellazioni sarà determinato esclusivamente dalla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari Torino 2. Si precisa inoltre che gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto sul bene del debitore pignorato non deriva da nessuno dei suddetti titoli.

SESTO QUESITO

“Verifici le spese e i procedimenti giudiziari di cui all'art. 9 dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.”

Si precisa che alla data della presente relazione non sussistono ulteriori spese e/o procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



SETTIMO QUESITO

“Indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

Dagli accertamenti eseguiti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Rivoli è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie (allegato 6):

-- concessione edilizia in sanatoria n. 1857 del 01.08.1989 ai sensi della Legge 47/85 (condono edilizio) per la costruzione del magazzino ad uso artigianale mq 102,60 (subalterno 5) e del locale attività artigianale mq 273,89 (subalterno 6);

-- concessione edilizia in sanatoria n. 1858 del 14.04.1989 ai sensi della Legge 47/85 (condono edilizio) per la costruzione di fabbricato ad uso commerciale con annessa officina mq 456,16 (subalterno 4);

-- concessione edilizia in sanatoria n. 1860 del 01.08.1989 ai sensi della Legge 47/85 (condono edilizio) per la costruzione di casa di civile abitazione mq 200,68 (subalterno 1), casa di civile abitazione mq 57,59 (subalterno 2), casa di civile abitazione mq 45,07 (subalterno 3), magazzino uso artigianale mq 85,86 (subalterno 7), tettoia chiusa su tre lati uso artigianale mq 90,95 (subalterno 8), locale uso artigianale mq 55,57 (subalterno 9). Si precisa che nella tavola progettuale relativa al subalterno 1 sono stati inseriti anche la piscina interrata delle dimensioni mt 6,00 x 12,00, la tettoia a copertura del forno e caminetto e la tettoia a copertura della cisterna.

Relativamente al subalterno 4 (ristorante) sono state inoltre reperite le seguenti pratiche:

-- concessione edilizia n. 197/89 del 27.06.1989 per la sistemazione di ristorante-bar-club privato e successiva variante n. 197/89B del 11.01.1990 cui segue



l'agibilità n. 710/89 del 24.09.1997 condizionata alla definizione del condono edilizio n. 452/94 del 01.03.1995 ad oggi non ancora definito;

-- richiesta di concessione edilizia in sanatoria n. 434/90 per opere relative all'ampliamento locale cucina con cantina interrata, costruzione di locale uso spogliatoio e locale uso bagno di pertinenza del fabbricato uso ristorante, la pratica è stata diniegata perché in contrasto con le norme del PRGC;

-- segnalazione certificata di inizio attività n. 9421/2014 ai fini dell'autorizzazione per il dehor a pagode (autorizzazione temporanea già rilasciata per installazione di copertura tensostatica a pagode ad uso dehor del 24.06.1993 n. 119/92.

OTTAVO QUESITO

“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; dice se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica”

- **Regolarità edilizia**

Dal sopralluogo eseguito in data 21.10.2022 è stato possibile accertare, con riferimento alle planimetrie catastali (allegato 4) nonché alle planimetrie di progetto allegiate alle pratiche edilizie (allegato 6), che negli immobili oggetto di pignoramento **sono state rilevate le seguenti irregolarità edilizie**:

- subalterno 1 (abitazione): modifiche interne di modesta entità;
- subalterno 2 (abitazione): non risultano irregolarità;
- subalterno 3: (abitazione): modifiche interne di modesta entità e realizzazione di piccolo fabbricato in aderenza;



- subalterno 4 (ristorante): modifiche interne e realizzazione di soppalco nonché ampliamento locale wc;
- subalterno 5 (magazzino): realizzazione ampliamento;
- subalterno 6 (magazzino): non risultano irregolarità;
- subalterno 7 (magazzino): alla data del sopralluogo il sopralluogo suddiviso con tramezzi con tramezzi in cartongesso al fine di realizzare un locale destinato ad abitazione composto di ingresso su soggiorno, cucina, tre camere e servizio igienico;
- subalterno 8 (tettoia chiusa): non risultano irregolarità;
- subalterno 9 (tettoia chiusa): non risultano irregolarità.

Le irregolarità relative ai subalterni 1, 3 e 5 sono sanabili mediante la presentazione di Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'Art. 6 bis TUE per le modifiche interne rilevate soggetta al pagamento della sanzione pari a € 1.000,00 oltre gli onorari professionali e di categoria per la pratica edilizia e la variazione catastale.

Le irregolarità relative al subalterno 4 non sono attualmente sanabili in quanto ad oggi non completamente licenziate legittimamente tenuto conto che non risulta definito il condono n. 452/94 ed è stata diniegata la richiesta di sanatoria 434/90 perché in contrasto con le norme del PRG, alla luce delle attuali disposizioni a parere della scrivente non sanabili.

Per le irregolarità relative al subalterno 7 è da valutare la possibilità di sanatoria per il cambio di destinazione d'uso tenuto conto della superficie del lotto ancora eventualmente da utilizzare e dell'inserimento urbanistico in Zona Ai4 del PRG a destinazione agricola, alla luce delle attuali disposizioni a parere della scrivente non sanabili.



Si ritiene importante sottolineare che, tenuto conto della complessità del compendio immobiliare pignorato nonché dell'ingente numero di pratiche presenti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Rivoli, in parte regolarmente rilasciate ed in parte sospese e/o diniegate, sarebbe opportuno approfondire (entro i 120 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento di aggiudicazione dell'immobile) la possibilità di sanare le opere abusive e/o non ancora legittimate ai fini della corretta regolarità edilizia. Non risulta pertanto possibile, ad oggi, con certezza assoluta determinare il costo relativo a sanzioni e prestazioni professionali per la presentazione di pratiche edilizie finalizzate alla sanatoria delle opere abusive per ottenere la regolarità edilizia degli immobili pignorati che indicativamente la scrivente indica non inferiore a € 30.000,00 con riferimento alle opere sanabili (sanzioni e oneri professionali).

- **Attestato Prestazione Energetica**

Risulta rilasciato l'Attestato di Prestazione Energetica codice 2014-207410-0007 a firma del geom. _____ relativo all'unità immobiliare destinata a ristorante/pizzeria subalterno 4 (allegato 12).

NONO QUESITO

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.”

Viene di seguito determinato il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento con riferimento alla zona in cui sono ubicati gli immobili, alla loro consistenza e al loro stato di possesso, alle loro caratteristiche tecnico-costruttive e allo stato d'uso e manutenzione; ritenendo che, vista la complessità del compendio immobiliare pignorato, l'unica modalità di calcolo sia attraverso la stima per capitalizzazione



ovvero dividendo il reddito netto che il capitale produce per il saggio di capitalizzazione, pertanto:

- reddito netto € 28.800,00 (come da contratti di locazione commerciale)
- 3% saggio di capitalizzazione convenzionalmente applicato

Valore di mercato: 28.800,00 / 3% = € 864.000,00

DECIMO QUESITO

“Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della 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 semplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)”

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

La sopra estesa relazione di consulenza tecnica viene altresì inviata in copia al creditore procedente ed ai debitori esecutati a mezzo posta certificata e/o raccomandata con ricevuta di ritorno ai sensi dell’art. 569 cpc.

A disposizione dell’Ill.mo G.E. per ogni ed ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Torino, 16 febbraio 2023

IL C.T.U.

geom. Anna Rita CUCINELLI



Allegati:

- 1 copia della perizia priva dei nominativi dei debitori eseguiti
- 2 documentazione fotografica
- 3 estratto di mappa
- 4 planimetrie catastali
- 5 visure catastali
- 6 pratiche edilizie
- 7 atto di provenienza notaio Boggio
- 8 atto di provenienza notaio Ceraolo
- 9 contratto locazione 2013
- 10 contratto locazione 2014
- 11 aggiornamento formalità ipotecarie
- 12 attestato prestazione energetica subalterno 4

