

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



Procedura Esecutiva

n° R.G.E. 93/2024

promossa da:

AAA

luigicarlocorneli@pec.ordineavvocatorino.it

contro:

XXY

(C/o Cancelleria - II^a Sezione Esecuzioni Imm.ri)

G.E.: Dott.ssa Rossella D'ADDATO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	2
QUESITO	3
TRATTAZIONE DEL MANDATO:	4
1) <i>identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;</i> 4	
<input type="checkbox"/> UBICAZIONE.....	4
<input type="checkbox"/> TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE	4
<input type="checkbox"/> IDENTIFICATIVI CATASTALI	5
2) <i>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;</i>	5
3) <i>descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;</i>	6
4) <i>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;</i>	7
5) <i>indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 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 siao da cancellare totalmente o</i>	

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

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; 8

VINCOLI ECC., ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE	8
QUOTE MILLESIMALI.....	9
LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA.....	9
SERVITU'.....	9
VERIFICA DEGLI USI CIVICI.....	9
ISCRIZIONI	9
TRASCRIZIONI	10
6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;	10
7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;	11
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'Attestato di Prestazione Energetica;.....	11
9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;	12
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.);	14



QUADRO SINOTTICO DELLA RELAZIONE PERITALE

DATI GENERALI DEGLI IMMOBILI:

• UBICAZIONE:

TORINO, STRADA SAN MAURO 43, PIANO TERRENO (PRIMO FUORI TERRA)

• TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

• CONSERVATORIA RR.II. TORINO 1, IN DATA 6.2.2024 N.RI 4918/3883

• QUOTA COLPITA:

- 1/1 – INTERO

• DESTINAZIONE:

- LOCALE COMMERCIALE CON CANTINA

• DATI CATASTALI:

- TORINO, N.C.E.U. F. 1097 – N. 38 – SUB. 2 – CAT. C/1

SINTESI DEGLI ACCERTAMENTI:

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

- **CORRISPONDENZA QUOTA COLPITA E QUOTA POSSEDUTA:** CORRISPONDE
- **COMPROPRIETARI NON ESECUTATI:** NESSUNO
- **DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.:** CONFORME
- **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI EX ART. 2650 C.C.:** SUSSISTE
- **SUSSISTENZA DI DIRITTI REALI, VINCOLI, ONERI:** NON SUSSISTONO VINCOLI DI TRASFERIBILITÀ
- **SUSSISTENZA ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI:** LE FORMALITÀ ESISTENTI SARANNO CANCELLATE A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'AGGIUDICATARIO
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** IMMOBILE LOCATO



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. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano 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 nn. 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,*

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

- 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'Attestato 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.).

TRATTAZIONE DEL MANDATO:

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

Considerati i locali nello stato attuale di fatto e di diritto e con ogni inerente ragione, azione, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva, passaggio solito e fin qui praticato:

- **UBICAZIONE**

TORINO, strada San Mauro 43 – piano terreno (primo f.t.)

- **TIPOLOGIA, CONSISTENZA E COERENZE**

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it



- **al piano terreno (primo fuori terra)**: locale ad uso negozio composto di un vano anteriore, retro, cucinino e servizi distinto con il numero "3" (tre) nella pianta del relativo piano allegata sotto la lettera "C" all'atto di preliminare di mutuo a rogito notaio Silvio Petitti del 23.11.1961 registrato a Torino il 1.12.1961 al n. 130161;
coerenti al negozio: cortile della casa, vano ingresso ed ascensore, proprietà Piovano o aventi causa, strada San Mauro, vano scala, ascensore ed ingresso;
- **al piano cantine**: un vano ad uso cantina distinto con il numero "22" nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio;
coerenti alla cantina: sottosuolo strada San Mauro, cantina "21", cantina "9", centrale termica, corridoio comune e cantina "23".

• **IDENTIFICATIVI CATASTALI**

Comune di TORINO,

- N.C.E.U., **Foglio 1097 - mappale 38 - subalterno 2** (già F. 25, n. 373, sub. 2) – strada San Mauro n. 43 - piano T – zona censuaria 3 – categoria C/1 di classe 3 – consistenza mq. 85 – superficie catastale mq. 90 – rendita 1.321,35 euro.

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;

Dall'analisi della documentazione ex art. 567, comma 2, c.p.c. risulta che alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili di cui sopra siano pervenuti in piena proprietà:

- per l'intero a **XXY** nata a Torino il 15.10.1963, C.F. ***, unica erede della

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

- madre XXX2 deceduta l'8.7.2013, per successione legittima mortis causa, **certificato di denuncia di successione** 23.1.2017 rep. 41/9990/17, trascritto a TO 1 numeri 3255/2331 del 27.1.2017;
- per l'intero a **XXX2** nata a La Loggia il 2.2.1938, C.F. *** con **atto di compravendita** notaio Alessandro Fochesato 23.12.2003 rep. 28803/3356 del 23.12.2003 trascritto a TO 1 numeri 1343/986 del 12.1.2004 per acquisto della quota di ½ da XXY;
 - per l'intero e in ragione di ½ cadauna a **XXX2** e **XXY** per successione in morte di XXX1 nato a Trino Vercellese il 9.6.1931 e deceduto il 9.9.2002; **denuncia di successione** Ufficio del Registro Torino 2 6.3.2003 rep. 49/161 trascritto a TO 1 numeri 43891/30449 del 28.8.2003.
 - **primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio: atto di compravendita** notaio Alessandro Fochesato 23.12.2003 rep. 28803/3356 del 23.12.2003 trascritto a TO 1 numeri 1343/986 del 12.1.2004

I dati risultanti dai documenti allegati ai sensi dell'art. 567 C.P.C. identificano esattamente l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

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

L'immobile pignorato si trova nel quartiere Bertolla, nella periferia nord-est della città, ed è collocato sulla direttrice congiungente Torino con San Mauro. È una via con tessuto edilizio a cortina discontinua in area con prevalente destinazione residenziale e misto produttiva, e su di essa si concentra buona parte degli esercizi commerciali della zona.

Lo stabile compendiate il bene staggito è un edificio a sei piani fuori terra più cantinato risalente agli anni sessanta, disposto fronte strada con cortile interno

delimitato da un basso fabbricato affacciatesi sulla parallela via San Damiano Chiesa. La struttura è in calcestruzzo con solette in laterocemento e paramenti in laterizio; il fronte est privo di aperture prospetta sulla corte di ingresso di altro fabbricato attestato sulla via retrostante.

Il locale commerciale staggito ha pianta con geometria ad L ruotata di novanta gradi, ingresso e tre vetrine fronte via lungo l'asta della L e vani di servizio che occupano il braccio cieco.

Si tratta di un esercizio pubblico di somministrazione di bevande e alimenti (bar senza cucina) recentemente ristrutturato avente ampio locale di mescita, uno spazio passante riservato ad apparecchi di intrattenimento per il gioco, ripostiglio, servizio igienico e retro comunicante con il cortile, il tutto in condizioni molto buone.

Per l'accessibilità al locale e l'utilizzo del servizio igienico vanno rispettate le prescrizioni in deroga della relazione allegata al progetto di sanatoria edilizia.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Al piano interrato c'è la cantina numero 22 pertinente all'unità commerciale, inutilizzata dalla conduttrice che invece dispone delle chiavi dell'adiacente locale numero 21 entro il quale sono alloggiati i compressori dei frigoriferi.

Si segnala che la cantina numero 21 include una porzione della 22 che ospita la rampa gradinata di un preesistente collegamento – ora soppresso – al negozio del piano di sopra, e del quale si trova rappresentazione tratteggiata sulla pianta del piano terreno allegata al regolamento; l'analisi economica tiene conto dei costi necessari al reintegro di detta porzione.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità (Di.Co.) o rispondenza (Di.Ri.) degli impianti ai sensi e per gli effetti del D.M. 37/08.

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*

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it



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'ispezione all'Agenzia delle Entrate DP 2 Torino 2 ha restituito il contratto di locazione 221-3t-77 in regime fiscale di "cedolare secca" allegato in copia.

La locazione ha durata sessennale con decorrenza dal 1.1.2021 al 31.12.2027 con tacito rinnovo per ugual periodo.

Il canone stabilito è di 10.800,00 euro annui da pagarsi su 12 rate mensili e aggiornabile annualmente al 100% della variazione ISTAT, con spese condominiali a carico del conduttore e spese di riscaldamento con conguaglio a fine gestione.

Il bene staggito è locato alla ditta occupante:

- Società "****" S.a.s. di *** & C. con sede in Torino, strada San Mauro 43, P.I. ***.

5) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 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;

VINCOLI ECC., ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dal regolamento di condominio depositato con atto a rogito notaio Silvio Petitti 26.6.1961 registrato a Torino il 6.7.1961 al n. 585 non risultano vincoli di rilievo e/o tali da limitare l'utilizzo e/o la trasferibilità del bene stante l'attuale destinazione d'uso.

Gli obblighi dei condòmini e le disposizioni varie sono elencate agli articoli 14, 15, 16,

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

17, 18 e allegati D ed E al regolamento prodotto in copia e da intendersi parte integrante e sostanziale della perizia.



QUOTE MILLESIMALI

All'unità commerciale staggita spettano 92 millesimi per spese generali e 77 sulla ripartizione spese di riscaldamento; nessuna partecipazione alle spese per gli ascensori.

LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA

In punto a vincoli e oneri a carico dell'acquirente non sussistono limitazioni di natura urbanistica tali da pregiudicare la destinazione d'uso e la consistenza autorizzate dai provvedimenti amministrativi rilasciati.

Per utilizzi differenti rispetto allo stato legittimo e/o mutamento di destinazione e condizioni d'uso oppure modifiche a carico dell'involucro edilizio (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione), si rende necessaria una specifica verifica di fattibilità in relazione alle N.U.E.A. del P.R.G.C., al Regolamento Edilizio e al Regolamento di Condominio.

SERVITU'

Il trasferimento è fatto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto al debitore.

VERIFICA DEGLI USI CIVICI

Con i dati disponibili come riportati in perizia, a seguito delle ricerche svolte presso l'archivio storico dei diritti di uso civico detenuto dal Commissariato per il Piemonte la Liguria e la Valle d'Aosta, i beni in esame non risultano assoggettati a diritti di godimento collettivo.

ISCRIZIONI

- **Nessuna**

TRASCRIZIONI



- **(formalità da cancellare parzialmente): trascrizione n. 4918/3883 del 6.2.2024 RR.II. TO1:** verbale di pignoramento immobiliare, atto dell'Ufficiale Giudiziario di Torino 30.1.2024 rep. 2486

favore: AAA

contro: XXY

per: piena proprietà

La cancellazione è a cura della procedura e con oneri a carico dell'aggiudicatario come di seguito specificati (tasse e imposte salvo adeguamenti tariffari):

TASSA IPOTECARIA: € 35,00

IMPOSTA DI BOLLO: € 59,00

IMPOSTA IPOTECARIA: € 200,00

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura e dalle ricerche eseguite non sono emersi altri eventuali vincoli, oneri e formalità sull'immobile pignorato oltre a quelli indicati nei titoli di provenienza, nel Regolamento di Condominio, nei Regolamenti Urbanistici e nelle pratiche depositate presso gli Uffici Tecnici Comunali.

6) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis

disp. att. c.p.c.;

- IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE: circa 1.200,00 euro.
- SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE/DELIBERANDE: saldo rendiconto straordinario caldaia 3.020,56 euro e lavori facciata 3.167,92.
- SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI: 1.171,02 euro

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

sul rendiconto spese condominiali esercizio 2022/2023 e 1.299,60 sul preventivo 2023/2024 salvo conguaglio.

- PROCEDIMENTI GIUDIZIARI: nessuno.

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

La verifica di conformità riguarda l'unità immobiliare pignorata come identificata al punto 1) della perizia, e il tutto come meglio rappresentato nella scheda catastale e con esclusione delle parti comuni dello stabile (volumi edificati, ingombri, strutture, cortile, androne, eccetera) trasferibili in quota parte di comproprietà.

La ricerca dei precedenti di archivio sui dati toponomastici, sui nominativi desunti dalla cronistoria dei passaggi di proprietà e sul numero di maglia ha restituito la licenza edilizia 545 del 6.6.1961 protocollo 1965-1-10602 del 1.12.1960 e la C.I.L.A. in sanatoria 2021-20-3246 del 16.2.2021 per modifiche interne in unità immobiliare a destinazione commerciale sita al piano terra con somministrazione di cibo e bevande.

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'Attestato di Prestazione Energetica;

Non sussistono irregolarità edilizie pregiudizievoli della trasferibilità del bene staggito; lo stato di fatto differisce dal provvedimento edilizio in sanatoria per la presenza di un setto semiaperto in cartongesso delimitante la zona dei giochi eliminabile con spesa di 300,00 euro.

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

La scheda catastale non è stata aggiornata alla rappresentazione grafica legittimata con C.I.L.A. in sanatoria 2021-20-3246 del 16.2.2021; è possibile farlo al costo di 800,00 euro comprensivi di accessori di legge e diritti.

La rappresentazione della cantina 22 sulla scheda catastale coincide con quella del disegno allegato al regolamento di condominio, ma la conduttrice sta utilizzando la 21. Alla cantina 22 legittimamente trasferibile ne manca una porzione, sostanzialmente inutilizzabile, contenente una preesistente rampa di scala attualmente dismessa e occlusa dalla soletta ricostruita; per il ripristino dello stato catastale e regolamentare va spostata una porzione di tamponamento divisorio con la cantina 21 con costo stimato di 500,00 euro.

Il fabbricato è stato dichiarato agibile con autorizzazione 89 del 12.3.1963 protocollo 1961-2-50077.

La consultazione della banca dati del sistema informativo S.I.P.E.E. Piemonte ha restituito l'attestato di prestazione energetica 2017 207949 0150.

9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.

568, comma 2, c.p.c.;

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene staggito e quelle dello stabile sono tali da collocarlo nella fascia di medio pregio del mercato immobiliare in zona.

La serie storica delle quotazioni desumibili dalle banche dati degli operatori di settore evidenzia per la destinazione commerciale una riduzione dei prezzi di offerta superiore al 30% negli ultimi quindici anni.

Attualmente non ci sono sul mercato unità immobiliari commerciali in strada San Mauro e corso Torino (il proseguimento nel Comune di San Mauro) che abbiano caratteristiche simili o comparabili a quelle del bene staggito.

In zona Barca, ma in contesto di minor passaggio, è in vendita in via San Damiano Chiesa 43 un negozio in stabile di recente realizzazione e ottima efficienza energetica

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

a circa 1.700,00 euro per metro quadrato, mentre un altro al civico 13/B in condizioni da ristrutturare ed appartenente ad un edificio degli anni sessanta è offerto a 940,00 euro.

Per unità immobiliari di qualità corrente e in buone condizioni di conservazione, dalla consultazione delle banche dati di settore si ricavano valori di offerta da 585,00 a 1.310,00 euro con media di 980,00; la locazione va da 5,30 a 10,60 euro/mese per metro quadrato (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate).

Il canone annuo di 10.800,00 corrisponde a 10,00 euro/mese per metro quadrato e rientra nei valori massimi registrati.

Il rendimento annuo lordo dei locali commerciali è superiore a quello del residenziale e a Torino si assesta mediamente sul 10,6%; in considerazione della congruità del valore unitario di locazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, dello stato di conservazione e dell'ubicazione su di una strada di passaggio, viene preso a riferimento di calcolo un rendimento annuo lordo del 10%.

Se ne ricava un valore del bene di 108.000,00 euro con costo unitario di 1.200,00 euro allineato ai valori di offerta desumibili dalle banche dati specializzate.

GARANZIA VIZI

L'adeguamento della stima per l'assenza di garanzia per vizi copre il caso in cui successivamente al trasferimento appaiano difetti non segnalati in perizia di entità tale da creare pregiudizi all'uso o da diminuire in modo apprezzabile il valore stimato.

IMMOBILE:

	MQ	%	€/MQ	€
Locale commerciale piano T.	c.a. 85,00	100	1.200,00	102.000,00
Cantina piano S1	c.a. 24,50	20	1.200,00	6.000,00
TOTALE			€	108.000,00
Adeguamenti e riduzioni:				
Riduzione per assenza di garanzia da vizi			5%	-5.400,00

Arch. Daniele PAVIN – Consulente del Giudice
10025 – Pino Torinese, Strada dei Colli n. 28
335.8382974

e-mail: danielepavin@icloud.com – P.E.C.: daniele.pavin@pct.pecopen.it

Oneri di regolarizzazione N.C.E.U.		-800,00
Oneri di regolarizzazione edilizia (rimessa in pristino)		-300,00
Oneri di regolarizzazione cantina (opere murarie)		-500,00
Riduzione per stato di possesso		-0,00
Riduzione per vincoli e oneri giuridici ineliminabili		0,00
Totale adeguamenti e riduzioni:		-7.000,00



Per la piena proprietà del bene pignorato è congrua l'attribuzione del valore di:

= euro 108.000,00 =

al quale dedurre quanto conteggiato per gli adeguamenti e le riduzioni di cui all'art.

568, comma 2, c.p.c., e così – in approssimazione – per complessivi:

= euro 101.000,00 =

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.);

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, 3.7.2024.

Il C.T.U.
ARCH. DANIELE PAVIN

Allegati:

- 1) SCHEDA NCEU
- 2) TITOLO DI PROVENIENZA
- 3) PIANTA DEL LOCALE COMMERCIALE + CANTINA
- 4) RELAZIONE DEROGA L. 13/1989 E SCHEMA GRAFICO
- 5) CONTRATTO DI LOCAZIONE
- 6) REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- 7) PRECEDENTE EDILIZIO
- 8) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
- 9) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

