

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Elisabetta DURETTO

Esecuzione Immobiliare RGE 230 del 2024

PROCEDENTE: ***** CORRENTE IN MONCALIERI CON L'AVVOCATO AVV.
PAOLA BENCHICH

DEBITORE: ***** NON COSTITUITO PRESSO LA CANCELLERIA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di Moncalieri, strada Villastellone numero civico 25/6

porzione immobiliare adibita ad ufficio che si presenta completamente demolita, al grezzo e senza tramezzi della superficie commerciale di 92mq circa e, precisamente:

- ≡ piano rialzato: alloggio (ora catastalmente locale ufficio senza alcuna comunicazione comunale di cambio di destinazione senza opere) distinto con il numero "13" nelle planimetrie allegate all'atto di divisione a rogito notaio Alberto Pregno *di cui infra* composto di ingresso, due camere, tinello con cucinino, bagno e ripostiglio salvo se altre; coerente con cortile comune, vano scala, androne, interno di strada Villastellone ed alloggio "3" salvo se altre;

- ≡ piano cantinato: un locale uso cantina distinto con il numero "13" nelle planimetrie allegate all'atto di divisione a rogito notaio Alberto Pregno *di cui infra* salvo se altre; coerente con sottosuolo cortile, cantina "16", corridoio comune e cantina "19" salvo se altre;

Osservazione: il debitore ha provveduto autonomamente alla chiusura di un passaggio, mediante scala (rimossa), ad un locale cantina sottostante

(estraneo alla procedura) senza l'ausilio di un professionista abilitato al calcolo strutturale. **Quindi si tratta di un'opera che presenta potenziali pericoli di crollo e, in ogni caso, deve essere oggetto di successiva verifica strutturale a cura e spese del futuro aggiudicatario.**

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Moncalieri al Foglio **22**, Particella **947**, subalterno **25**, strada Villastellone n.c. 25/6 piano S1-T, cat. A/10, zona censuaria 2, classe U, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 96mq, r.c. 2.357,63 euro, intestata a ***** per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 22, particella 947, sub. 1 per variazione della destinazione del 27.03.2002 pratica n. 227988 in atti dal 27.03.2002 abitazione-ufficio (n. 9386.1/2002)

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da cose e persone (come meglio verbalizzato dal custode) e, pertanto, occupato dal debitore senza titolo opponibile alla procedura. Da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto riferibile all'immobile staggito.

FORMALITÀ DA ANNOTARE

- ≡ Trascrizione di pignoramento trascritto il 22.03.2024 ai numeri 11934/9021 a favore del ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni in sede di delega);
- ≡ Trascrizione di sequestro conservativo trascritto il 05.03.2019 ai numeri 8687/6030 a favore del ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni in sede di delega);
- ≡ Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 03.05.2019 ai numeri 17855/3108 (€ 44.000,00) a favore ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni in sede di delega);

≡ Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta il
11.07.2022 ai numeri 31375/5915 (€ 90.000,00) a favore del *****
contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo
l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni in sede di
delega);

VALORE

euro 90.000,00

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 Elisabetta DURETTO ricevendo il mandato peritale in atti.

Sommario

Quesito 1 - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini ...	5
Quesito 2 - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567	6
Quesito 3 - Descrizione del bene	7
Quesito 4 - Stato di occupazione, generalità occupanti.....	8
Quesito 5 - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi.....	8
Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri	9
Regolamento di condominio.....	9
Gravami da censo, livello o uso civico	9
Quesito 6 - Spese condominiali, procedimenti giudiziari.....	10
Quesito 7- Regolarità edilizia - estremi concessioni.....	10
Quesito 8 - Regolarità edilizia - estremi concessioni.....	10
Quesito 9 - Stima del valore di mercato.....	11
Quesito 10 - presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)	12

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 donazione e titolo sequestro;
- 8) stralcio visura urbanistica (file entro 30MB);
- 9) esito ricerca agenzia entrate;
- 10) perizia priva di norme;
- 11) file zip contenente le immagini jpeg;
- 12) regolamento di condominio;

Quesito 1 - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini

Comune di Moncalieri, strada Villastellone numero civico 25/6

porzione immobiliare adibita ad ufficio che si presenta completamente demolita, al grezzo e senza tramezzi della superficie commerciale di 92mq circa e, precisamente:

- ≡ piano rialzato: alloggio (ora catastalmente locale ufficio senza alcuna comunicazione comunale di cambio di destinazione senza opere) distinto con il numero "13" nelle planimetrie allegare all'atto di divisione a rogito notaio Alberto Pregno *di cui infra* composto di ingresso, due camere, tinello con cucinino, bagno e ripostiglio salvo se altre; coerente con cortile comune, vano scala, androne, interno di strada Villastellone ed alloggio "3" salvo se altre;

≡ piano cantinato: un locale uso cantina distinto con il numero "13" nelle planimetrie allegato all'atto di divisione a rogito notaio Alberto Pregno di cui *infra* salvo se altre; coerente con sottosuolo cortile, cantina "16", corridoio comune e cantina "19" salvo se altre;

Osservazione: il debitore ha provveduto autonomamente alla chiusura di un passaggio, mediante scala (rimossa), ad un locale cantina sottostante (estraneo alla procedura) senza l'ausilio di un professionista abilitato al calcolo strutturale. **Quindi si tratta di un'opera che presenta potenziali pericoli di crollo e, in ogni caso, deve essere oggetto di successiva verifica strutturale a cura e spese del futuro aggiudicatario.**

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Moncalieri al Foglio **22**, Particella **947**, subalterno **25**, strada Villastellone n.c. 25/6 piano S1-T, cat. A/10, zona censuaria 2, classe U, consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 96mq, r.c. 2.357,63 euro, intestata a ***** per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 22, particella 947, sub. 1 per variazione della destinazione del 27.03.2002 pratica n. 227988 in atti dal 27.03.2002 abitazione-ufficio (n. 9386.1/2002)

Quesito 2 - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567

Alla data della trascrizione del pignoramento (14.03.2024) l'immobile risultava, per l'intero della piena proprietà, in capo al signor ***** in forza di riunione dell'usufrutto inserita in banca dati dallo scrivente per morte usufruttuario del 24.10.2023 - riunione di usufrutto voltura n. 62155.1/2024 - pratica n. TO0301294 in atti dal 16.08.2024 e per atto di divisione a rogito notaio Diego PASTORE del 11 maggio 2006 rep. 40236, racc. 3049 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 17.05.2006 ai nn. 24971/15530;

* Al signor ***** e successivo atto di divisione a rogito notaio Alberto PREGNO in data 30 dicembre 1996, rep. 7750, racc. 4432, registrato a Torino il 17 gennaio 1997 al numero 2252 debitamente trascritto in data 28 gennaio 1997 ai nn. 3168/2479.

*Ai signori ***** in forza, per una parte, di atto di compravendita a rogito notaio Ezio MAMINI del 02 dicembre 1966, registrato a Moncalieri il 06 dicembre 1966 al numero 741, trascritto il 07 dicembre 1967 ai nn. 40441/30602, parte con atto di compravendita medesimo notaio del 05 maggio 1967, debitamente trascritto in data 09 maggio 1967 ai nn. 18572/13725.

Il titolo anteriore al ventennio: atto di compravendita a rogito notaio Ezio MAMINI del 02 dicembre 1966, registrato a Moncalieri il 06 dicembre 1966 al numero 741, trascritto il 07 dicembre 1967 ai nn. 40441/30602 e atto di compravendita medesimo notaio del 05 maggio 1967, debitamente trascritto in data 09 maggio 1967 ai nn. 18572/13725;

Quesito 3 - Descrizione del bene

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

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone in metallo 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 rivestiti in mattonelle con fascia di terra in pietra; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'unità immobiliare pignorata risulta completamente demolita e ridotta al rustico a seguito dell'asportazione delle pavimentazioni e

tamponature interne. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso con produzione di acqua calda mediante boiler elettrico. Stato manutentivo mediocre.

Quesito 4 – Stato di occupazione, generalità occupanti

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da cose e persone (come meglio verbalizzato dal custode) e, pertanto, occupato dal debitore senza titolo opponibile alla procedura. Da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto riferibile all'immobile staggito.

Quesito 5 – Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi

Alla data della verifica dei repertori in data 25.06.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate risultano le seguenti pregiudizievoli:

- ≡ Trascrizione di pignoramento trascritto il 22.03.2024 ai numeri 11934/9021 a favore del ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni in sede di delega);
- ≡ Trascrizione di sequestro conservativo trascritto il 05.03.2019 ai numeri 8687/6030 a favore del ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni in sede di delega);
- ≡ Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 03.05.2019 ai numeri 17855/3108 (€ 44.000,00) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni in sede di delega);

≡ Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna iscritta il 11.07.2022 ai numeri 31375/5915 (€ 90.000,00) a favore del ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni in sede di delega);

Costi di cancellazione: euro 294,00 per ogni nota di trascrizione, per la nota di iscrizione, nell'ipotesi di vendi al prezzo minimo di perizia, il costo è pari ad euro 1.444,00 euro a nota - **(quindi 2.888,00)** con incombenti 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 è regolato da specifico regolamento di condominio a rogito notaio atto di divisione a rogito notaio Alberto PREGNO in data 30 dicembre 1996, rep. 7750, racc. 4432, registrato a Torino il 17 gennaio 1997 al numero 2252 debitamente trascritto in data 28 gennaio 1997 ai nn. 3168/2479 che si allega.

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 6 – Spese condominiali, procedimenti giudiziari

Lo scrivente sul punto riferisce che l'amministratore di condominio, nonostante i solleciti dello scrivente e del Custode, non ha provveduto a consegnare il deconto condominiale.

In particolare il debitore riferisce di che l'ultimo bilancio ricevuto risale al 2022 e di aver a proprie mani la relativa copia.

Dalle visure eseguite non emergono procedimenti giudiziari salvo quanto concernente il sequestro conservativo.

Quesito 7- Regolarità edilizia - estremi concessioni

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Moncalieri l'immobile risulta edificato mediante i seguenti provvedimenti:

- Permesso edilizio per nuova costruzione nr. 118/1966 in data 24 gennaio 1966 - pratica nr. 325;
- Permesso edilizio per ampliamento edificio urbano nr. 119/1967 in data 29 agosto 1967 - pratica nr. 180;
- Permesso edilizio per ampliamento edificio urbano nr. 119/1967 in data 29 agosto 1967 - pratica nr. 180;
- Scia in Sanatoria per opere interne ed esterne nr. 4533 del 22.01.2024 nr 11/2024/scia fascicolo 2024 10.14.12/11 depositata con prot. senza nr del 22.01.2024 ore 11.27 - non ancora definita, disponibile alla consultazione e fornita dal debitore;;
- Non risulta richiesta l'agibilità;

Quesito 8 – Regolarità edilizia - estremi concessioni

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto non è conforme a quanto contenuto nella documentazione a corredo: tutte le tramezzature interne, unitamente al massetto sono stati demoliti. Si precisa, come infra indicato, che il debitore in autonomia ha occluso la botola di passaggio al piano inferiore senza l'assistenza di un progettista strutturale e senza aver depositato alcuna pratica edilizia (di apertura e chiusura). Sotto

questo specifico aspetto il futuro aggiudicatario dovrà procedere alla verifica strutturale a propria cura e spese.

Pertanto il futuro aggiudicatario sarà tenuto a proporre nuova 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 opere necessarie al raggiungimento dei requisiti di legge per l'ottenimento della concessione indicate dal professionista di fiducia.

L'immobile non è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciabile al costo di euro 350,00 oltre accessori.

Quesito 9 - 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 prudenziale, 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:

- ≡ Superficie ufficio 92mq;
- ≡ $92,00\text{mq} \times 1.100,00\text{€/mq} = 101.200,00 \times 0,95^1 \times 0,98^2 \times 0,95^3 = \text{euro}$
89.506,34 arrotondato a euro 90.000,00;

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

¹ Coefficiente per vizi occulti;

² Coefficiente di piano;

³ Coefficiente di stato/età;

condizioni, clausole, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

**Quesito 10 - 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, 25 settembre 2024

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*