

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dr.ssa Simona GAMBACORTA

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 83/2024

Promossa da



Contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

geom. Ylenia SAGGIN

Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO)

Tel. 347 2427562 – geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Prossima udienza 01 ottobre 2024 ore 09,45

PIENA PROPRIETÀ DI DUE UFFICI CON CANTINE

TORINO (TO) – CORSO MATTEOTTI N. 21

Ufficio - Catasto Fabbricati - Foglio 1284 n. 65 sub. 5044

Valore di mercato € 301.000,00

Ufficio - Catasto Fabbricati - Foglio 1284 n. 65 sub. 5045

Valore di mercato € 489.000,00

Valore di mercato in lotto unico € 790.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde

Comproprietari non eseguiti: non sussistono

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: il Certificato Notarile è completo.

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste.

Diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità.

Iscrizioni e trascrizioni: le formalità potranno esser cancellate dopo la vendita.

Stato di occupazione: libero.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

La scrivente **geom. Ylenia SAGGIN**, con studio in Torino (TO) – Strada Cartman n. 55, iscritta al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Torino, nominato CTU consegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio in assolvimento al mandato ricevuto di cui al quesito peritale contenuto nel fascicolo della Procedura.

TRATTAZIONE E RISPOSTA AL QUESITO PERITALE

L'immobile è ubicato nel Comune di **Torino (TO)** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito indicate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino – Circoscrizione di **Torino 1**.

----- 0 -----

PARAGRAFO 1: *“L'Esperto identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”.*

1.1 – INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PROCEDURA

Nel Comune di **Torino (TO)** compreso nel Condominio di **Corso Giacomo Matteotti n. 21**,

la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari attualmente così com-

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

poste:

- **Al piano primo (2° f.t.) della scala B:** un **UFFICIO** (ex alloggio), attualmente unito all'unità di seguito descritta, composto di cinque uffici, corridoio, locale tecnico, ripostiglio (ex vano ascensore), ripostiglio e servizio, meglio individuato con la sigla "B/1" nella pianta del relativo piano acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente, secondo l'attuale mappa catastale, con: ufficio sub. 5045 di seguito descritto, Via Bellini, stabile confinante, cortile comune e scala.

È pertinenza dell'unità sopra descritta un vano ad uso **CANTINA** posta al piano sotterraneo, meglio individuata con il numero arabo "26" (ventisei) nella pianta del relativo piano acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente, secondo l'attuale mappa catastale con: cantina "27", sottosuolo Corso Giacomo Matteotti, altra cantina e corridoio comune.

- **Al piano primo (2° f.t.) della scala A:** un **UFFICIO** (ex alloggio) composto di ingresso, due sale riunioni, quattro uffici, ripostiglio, disimpegni e servizio, meglio individuato con la sigla "B/1" nella pianta del relativo piano acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente, secondo l'attuale mappa catastale, con: Corso

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Matteotti, Via Bellini, ufficio di cui infra, scala di servizio di accesso dal cortile, cortile condominiale, vano scale altra unità.

È pertinenza dell'unità sopra descritta un vano ad uso **CANTINA** posta al piano sotterraneo, meglio individuata con il numero arabo "27" (ventisette) nella pianta del relativo piano acclusa all'atto di deposito del regolamento di condominio di seguito indicato – coerente, secondo l'attuale mappa catastale con: condominio adiacente, sottosuolo Corso Giacomo Matteotti, cantina "26" e corridoio comune.

Le unità sono state unite per creare unico ufficio avente unico accesso.

Precisazione del CTU

La Società Esecutata ha acquisito due alloggi posti in Torino (TO) – Corso Giacomo Matteotti n. 21.

L'atto di provenienza originario non individua nello specifico i beni oggetto dell'attuale procedura (due uffici).

Si precisa inoltre, che nel 1927 è stato depositato il regolamento di condominio, ma la planimetria acclusa a tale atto risulta essere l'elaborato planimetrico catastale e nella tabelle millesimali le due unità sono indicate entrambe con la sigla "B/1".

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

La scrivente ritiene che per l'individuazione dei beni oggetto di procedura sia necessario utilizzare come riferimento, vista l'assenza di ulteriori dati, le planimetrie catastali.

Pertanto nell'avviso di vendita e nel successivo Decreto di Trasferimento sarà opportuno indicare che i beni sono individuati nelle planimetrie presentate il 15.03.2023 prot. TO0074577.

Prima di procedere con la trattazione del quesito peritale il CTU ritiene inoltre, opportuno segnalare una problematica inerente la composizione attuale delle unità pignorate.

Dagli accertamenti eseguiti presso i luoghi si riferisce che le unità in trattazione originariamente erano due alloggi separati aventi due accessi.

Successivamente le unità sono state unite per creare unico ante immobiliare ed è stato operato il cambio di destinazione d'uso da residenziale a terziario.

La pratica edilizia presentata per regolarizzare tale abuso è stata resa inefficace (*cf. paragrafo 8.1*).

Si precisa inoltre, che non è stata presentata per tale fusione la denuncia catastale poiché, come indicato nella pratica edilizia prot. 2023-9-5653 di seguito indicata, le unità hanno accessi separati da due vani scala.

Sono state mantenute le originarie due porte di ingresso dei sub. 5044 e 5045, ma attual-

mente si utilizza per l'ingresso al bene quella del sub. 5045.

In sede di sopralluogo è stato riferito dalla persona presente che l'unità nello stato attuale è servita da unico impianto elettrico e unico impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda (attualmente non funzionante).

1.2 – DATI CATASTALI

I beni sopra descritti sono censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune censuario di Torino (TO) come segue:

- **Foglio 1284 n. 65 sub. 5044** – Categoria A/10 – classe 3° - consistenza 7 vani – superficie catastale 139,00 mq – Rendita Catastale € 5.134,34 (*cf. doc. 3 visura – doc. 4 planimetria*).

L'unità deriva dalla soppressione del bene Foglio 1284 n. 65 sub. 14 eseguita con variazione del 15.03.2023 n. 74577.1/2023 prot. TO0074577 per cambio di destinazione da residenziale a ufficio.

Il bene Foglio 1284 n. 65 sub. 14 deriva a sua volta dalla soppressione del bene Foglio 179 n. 76 sub. 14 eseguita con variazione del 19.05.2006 n. 111468.11/2006 prot. TO0216984.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

- **Foglio 1284 n. 65 sub. 5045** – Categoria A/10 – classe 3° - consistenza 7,5 vani – superficie catastale 225,00 mq – Rendita Catastale € 5.693,94 (*cf. doc. 5 visura – doc. 5 planimetria*).

L'unità deriva dalla soppressione del bene Foglio 1284 n. 65 sub. 5 eseguita con variazione del 15.03.2023 n. 74577.1/2023 prot. TO0074577 per cambio di destinazione da residenziale a ufficio.

Il bene Foglio 1284 n. 65 sub. 5 deriva a sua volta dalla soppressione del bene Foglio 179 n. 76 sub. 5 eseguita con variazione del 19.05.2006 n. 111462.5/2006 prot. TO0216984.

L'intestazione catastale è corretta e la distribuzione interna rappresentata nell'elaborato non corrisponde ai luoghi per intervenute modifiche interne.

Si precisa che le unità in oggetto sono state unite per creare unico ambiente immobiliare, ma non è stata presentata relativa pratica catastale poiché, come indicato nella pratica edilizia protocollo 2023-9-5653 le due unità sono rimaste catastalmente separate avente due accessi indipendenti da due vani scale.

-----o-----

PARAGRAFO 2: *L'Esperto indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pi-*

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

gnoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;”

2.1 – TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

I beni oggetto della presente sono di proprietà della SOCIETÀ ESECUTATA per l'intero in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Giampiero PREVER del 25.02.1981 rep. 13918 racc. 7744, trascritto il 18.03.1981 ai n.ri 7583-5776.

Successivamente con atto rogito Notaio Maria Cristina DE CESARE del 28.06.2016 rep. 957 racc. 589 (trascritto il 27.07.2016 ai n.ri 21324-29774) la Società Esecutata ha trasformato la ragione sociale da [REDACTED] (cfr. doc. 2).

2.2 – CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

In epoca anteriore al ventennio, i beni in trattazione erano già di proprietà per l'intero della Società Esecutata in virtù dell'atto di compravendita rogito Notaio Giampiero PREVER del 25.02.1981 rep. 13918 racc. 7744 sopra già indicato.

Il titolo suddetto costituisce il primo atto tra soggetti vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale.

Successivamente con atto rogito Notaio Maria Cristina DE CESARE del 28.06.2016 rep. 957

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

racc. 589 (trascritto il 27.07.2016 ai n.ri 21324-29774) la Società Esecutata ha trasformato la ragione sociale da 

2.3 – CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

I passaggi di proprietà susseguitisi nel ventennio 2004-2024 rispettano la continuità delle trascrizioni.

2.4 - CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

Il Certificato Notarile risulta completo.

----- 0 -----

PARAGRAFO 3: *“L’Esperto descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”.*

Trattasi di due uffici con cantine pertinenziali compresi nell’edificio Condominiale di Corso Giacomo Matteotti n. 21 – Torino (TO).

L’edificio nel complesso presenta uno stato manutentivo buono e risulta compatibile con l’epoca di edificazione.

Le unità in trattazione sono attualmente così composte:

- Al piano primo (2° f.t.) della scala A: ingresso, due sale riunioni, quattro uffici, ripostiglio,

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

disimpegni e servizio.

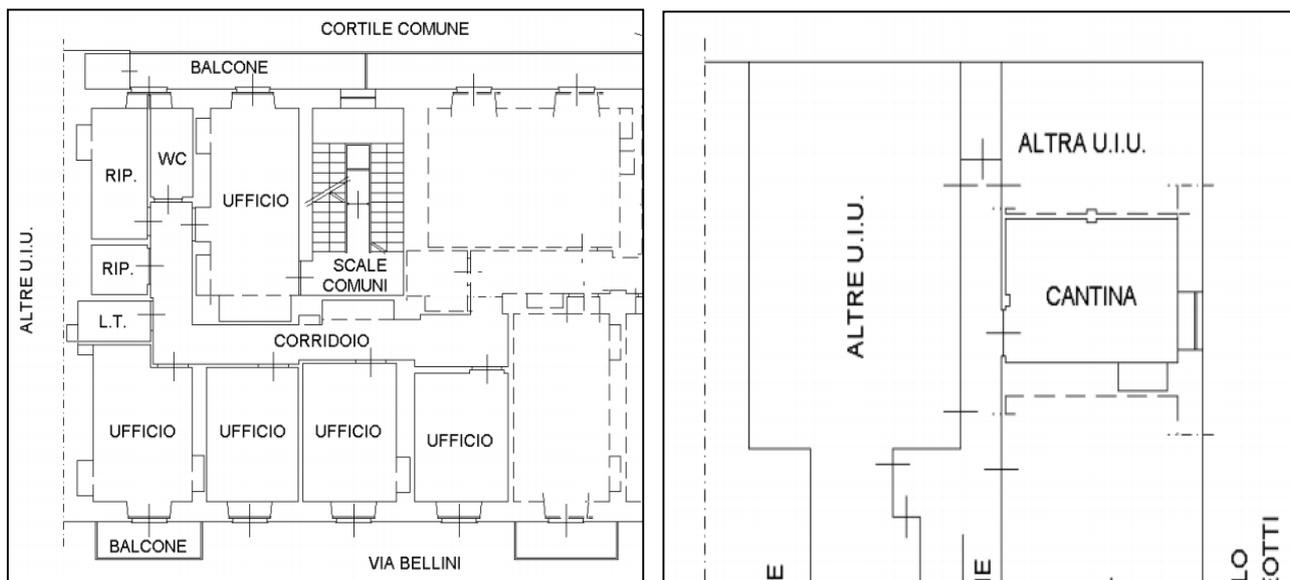
- Al piano primo (2° f.t.) della scala B: ingresso su zona ufficio, servizio igienico, due locali ripostiglio (di cui uno ex locale ascensore), locale tecnico, disimpegno e quattro locali ad uso ufficio.

Le unità sono state unite per creare unico ambiente immobiliare, avente accesso dalla scala

A (accesso dal sub. 5045).

Circa il bene Foglio n. 65 sub. 5044:

Planimetria ufficio estratta dall'elaborato catastale



La pavimentazione è realizzata prevalentemente con palchetto in legno ad eccezione del servizio igienico e del ripostiglio ove presente pavimentazione con piastrelle in ceramica.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Le porte interne sono in legno con pannello centrale pieno.

Gli infissi esterni sono realizzati legno con interposti vetri semplici.

Il bagno è accessoriato di tutti i sanitari.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale.

L'impianto di produzione acqua calda è autonomo con boiler elettrico installato nel locale ex ripostiglio dell'unità sub. 5045.

Detto impianto è stato dichiarato non funzionante in sede di sopralluogo

L'unità è dotata di impianto di climatizzazione.

Non sono stati reperiti o esibiti o forniti i certificati di rispondenza alla norma degli impianti serventi l'unità in trattazione.

Costituisce pertinenza dell'unità sopra descritta, un locale ad uso cantina posta al piano interrato.

Detta cantina è composta di unico vano avente accesso dal corridoio comune.

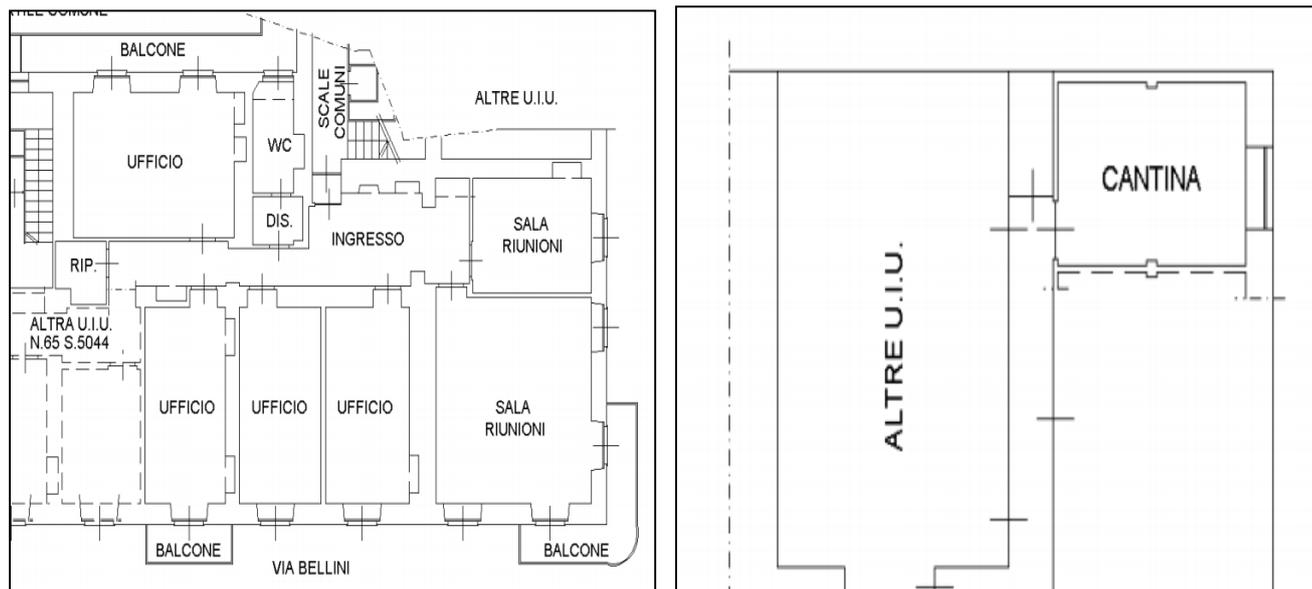
La cantina rappresentata nell'elaborato catastale corrisponde ai luoghi.

Circa l'unità Foglio n. 65 sub. 5045:

Immagine ufficio estratta dalla planimetria catastale

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it



La pavimentazione è realizzata prevalentemente con palchetto in legno ad eccezione del servizio igienico e del ripostiglio adibito a locale caldaia ove presente pavimentazione con piastrelle in ceramica.

Le porte interne sono in legno con pannello centrale pieno.

Gli infissi esterni sono realizzati legno con interposti vetri semplici.

Il bagno è accessoriato di tutti i sanitari.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato condominiale.

L'impianto di produzione acqua calda è autonomo con boiler elettrico servente anche l'unità sub. 5044 – dichiarato non funzionante in sede di sopralluogo.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

L'unità è dotata di impianto di climatizzazione.

Non sono stati reperiti o esibiti o forniti i certificati di rispondenza alla norma degli impianti serventi l'unità in trattazione.

Costituisce pertinenza dell'unità sopra descritta, un vano ad uso cantina posta al piano interrato e composta di unico vano avente accesso dal corridoio comune.

La cantina rappresentata nell'elaborato catastale corrisponde ai luoghi.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*cf. doc. 1*).

Precisazioni del CTU

Si segnala la sussistenza di una macchia giallastra su soffitto della sala riunioni (sub. 5045), probabilmente riconducibile ad una infiltrazione d'acqua.

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura condominiale.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

Al sopralluogo non sono stati riferiti difetti e/o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo dei beni in questione.

- - - - - 0 - - - - -

PARAGRAFO 4: *L'Esperto 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”*

La scrivente ha eseguito il sopralluogo alla presenza del Custode Avv. _____ per

l'Avv. Alberto FRASCA', Avv. _____ per l'Avv. _____ in qualità di Legale della Società Esecutata e la Sig.ra _____ (segretaria di studio).

L'Avv. _____ e la _____ hanno comunicato che la Società Esecutata occupa gli immobili in oggetto.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o comodati d'uso gratuito a nome della Società Esecutata.

- - - - - 0 - - - - -

PARAGRAFO 5: *L'Esperto 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 colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente”

5.1 – DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Non risultano atti trascritti aventi ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento (es. usufrutto, diritto di abitazione, ecc.) o soggetti comproprietari non eseguiti.

5.2 – REGOLAMENTO CONDOMINIALE

Le unità periziande sono comprese in edificio condominiale disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di condominio a rogito Notaio CALZA del 03.02.1927.

Nei titoli consultati non sono indicati i dati completi di detto regolamento e la copia allegata alla presente è stata trasmessa dall'amministratore dello stabile (*cf. doc. 7 – regolamento di condominio*).

Il regolamento suddetto non pone limiti alla trasferibilità dei beni in trattazione a cui competono i seguenti millesimi:

Ufficio sub. 5044

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

29,00 millesimi quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese generali dello stabile e millesimi 29,21 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese delle scale.

Ufficio sub. 5045

58,00 millesimi quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese generali dello stabile e millesimi 37,73 quale quota di comproprietà e compartecipazione alle spese delle scale.

5.3 – VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI

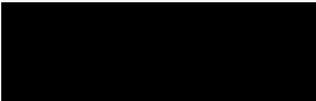
Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare la trasferibilità del bene in trattazione.

5.4 – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

I beni sono gravati, secondo il Certificato Notarile prodotto agli atti della procedura, dalle seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE DEL 06.04.2006 n.ri 4041-17184: Ipoteca volontaria derivante da contratto

di mutuo a rogito Notaio Giampiero PREVER del 02.09.1994 rep. 37019 – Importo capita-

le € 3.615.198,29 – Importo di ipoteca € 950.000,00 – a favore di 

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

[REDACTED] - contro la società esecutata per l'intero dei beni oggetto della presente come all'epoca censiti.

Debitore non datore di ipoteca:

[REDACTED]

2) ISCRIZIONE DELL'01.07.2007 n.ri 12979-56468: Ipoteca Legale derivante da cartella

esattoriale del 25.09.2007 rep. 128704/110 - Importo capitale € 177.714,09 – Importo di

ipoteca € 355.428,18 – a favore di [REDACTED]

[REDACTED] - contro la società esecutata per l'intero dei beni oggetto della presente come all'epoca censiti.

3) ISCRIZIONE DEL 09.03.2009 n.ri 1822-9031: Ipoteca giudiziale derivante da decreto in-

giuntivo emesso dal Tribunale di Torino in data 31.05.2006 rep. 16111 - Importo capitale €

798.403,52 – Importo di ipoteca € 1.000.000,00 – a favore di [REDACTED]

[REDACTED] -
contro la società esecutata per l'intero dei beni oggetto della presente come all'epoca censiti.

4) TRASCRIZIONE DEL 28.06.2012 n.ri 15985-21160: Atto di Pignoramento immobili

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

emesso dal Tribunale di Torino in data 24.05.2012 rep. 14095 – a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - contro la società esecuta
tata per l'intero dei beni oggetto della presente come all'epoca censiti.

5) ISCRIZIONE DEL 09.09.2014 n.ri 3710-27630: Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di apertura di credito rogito Notaio Giampiero PREVER del 02.09.1194 rep. 37019 - Importo capitale € 1.807.599,15 – Importo di ipoteca € 5.422.797,44 – a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - contro la società esecutata per l'intero dei beni oggetto della presente come all'epoca censiti.

Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]
[REDACTED]

6) TRASCRIZIONE DEL 25.06.2021 n.ri 20773-28133: Atto di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Torino in data 14.05.2021 rep. 6397-2021 – a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - contro la società esecutata per l'intero dei beni oggetto della presente come all'epoca censiti.

7) ISCRIZIONE DEL 19.05.2022 n.ri 3830-21867: Ipoteca di riscossione nascente da ruolo

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

e avviso di addebito esecutivo del 18.05.2022 rep. 9581/11022 - Importo capitale € 80.333,29 – Importo di ipoteca € 160.666,58 – a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - contro la società esecutata per l'intero dei beni oggetto della presente come all'epoca censiti.

8) TRASCRIZIONE DEL 12.02.2024 n.ri 4510-5712: Atto di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Torino in data 30.01.2024 rep. 2206 – a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - contro la società esecutata per l'intero dei beni oggetto della presente come all'epoca censiti.

Sussiste inoltre un'ipoteca volontaria già ventennale e mai cancellata iscritta in data

23.12.1980 n.ri 4742-34401 - derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio Giampiero

PREVER del 19.12.1980 rep. 13735 – importo ipoteca Lire 128.000.000 - a favore di [REDACTED]
[REDACTED] – contro [REDACTED]
[REDACTED] per l'intero del bene Foglio 179 n. 76 sub. 5.

Detta ipoteca è stata iscritta contro il soggetto che ha poi venduto i beni alla società esecutata.

Le formalità di cui ai punti 1, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 colpiscono solo i beni oggetto della presente,

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

pertanto potranno esser integralmente cancellate.

La formalità di cui al punto 2 colpisce anche altri beni non oggetto della presente, pertanto potrà esser parzialmente cancellata.

Le formalità saranno cancellate a cura della Procedura, ma gli oneri saranno posti a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la restrizione/cancellazione di ciascun pignoramento e sequestro è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria), la restrizione/cancellazione di ciascuna ipoteca volontaria è pari € 35,00 per tassa ipotecaria, la restrizione/cancellazione di ciascuna ipoteca legale e giudiziale è pari € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 per imposta di bollo e per l'imposta ipotecaria 0,50% sul valore complessivo di vendita indicato nel decreto con un minimo di € 200,00 se inferiore al valore ipotecato.

Agli importi suddetti dovranno esser aggiunti eventuali oneri professionali.

5.5 - FORMALITÀ CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non sussistono formalità che resteranno a carico dell'acquirente con ultimo aggiornamento alla data di redazione della presente relazione.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

5.6 - GRAVAMI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il terreno ove edificato lo stabile compendiate i beni oggetto della presente non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

- - - - - O - - - - -

PARAGRAFO 6: *L'Esperto verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art.*

173 bis disp. att. c.p.c.;"

6.1 - SPESE CONDOMINIALI

La scrivente ha richiesto le spese condominiali all'amministratore dello stabile, e lo stesso ha riferito che il dettaglio delle spese sarebbe stato inoltrato solo a seguito del pagamento di € 300,00 + IVA.

Visto l'importo considerevole richiesto dall'amministratore, il CTU, per non generare un aggravio di spese, non ha ritenuto opportuno ricevere il dettaglio delle spese condominiali.

6.2 - PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non risultano, alla data di redazione della presente, trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari a carico dell'unità in questione.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non sono accertabili dal CTU scrivente.

- - - - - 0 - - - - -

PARAGRAFO 7: *“L’Esperto indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*

7.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo stabile compendiate i beni oggetto della presente è stato edificato in epoca anteriore il 1° settembre 1967 e stante l’epoca di edificazione non risulta esser stata rilasciata alcuna Licenza di Abitabilità.

Per le unità in trattazione sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1359 del 29.09.1981 prot. 1980-1-30336 per modifiche interne
(cfr. doc. 8);
- Pratica prot. 1988-9-2413 per ristrutturazione interna *(cfr. doc. 9);*
- SCIA in sanatoria del 29.03.2023 prot. 2023-9-5653 per opere interne eseguite su due diverse unità immobiliari e cambio di destinazione d’uso *(cfr. doc. 10)* – detta fascicolo è attualmente in corso di verifica istruttoria presso la Divisione Edilizia Privata;

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

- Pratica prot. 2023-4-14424 del 18.07.2023 – detta pratica non è consultabile poiché attiene ad un procedimento relativo l'accertamento della presenza di eventuali opere edilizie realizzate in assenza dei titoli abilitativi o delle segnalazioni asseverate ove previste (cfr. doc. 11).

7.2 – SITUAZIONE URBANISTICA

I beni oggetto della presente sono parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta compatibile con quella del PRGC vigente.

-----o-----

PARAGRAFO 8: *“L'Esperto 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”*

8.1 - CONFORMITÀ EDILIZIA

La conformazione interna è assai differente rispetto quanto legittimato con la Concessione edilizia n. 1359 del 1981 per intervenute modifiche interne non denunciate.

Dagli accertamenti eseguiti si riferisce che le unità presentano diverse irregolarità quali la

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

creazione di unico ambiente immobiliare (unione del sub. 5044 e 5045), cambio di destinazione d'uso da residenziale a terziario e cambio di destinazione d'uso del locale ascensore in locale ripostiglio del sub. 5044.

In data 29.03.2023 al protocollo 2023-9-5653 è stata registrata la SCIA in sanatoria per la realizzazione di opere interne, cambio d'uso dei locali da residenziale a terziario e la creazione di unica unità immobiliare.

Secondo la pratica suddetta, le due unità sono state rese comunicanti, ma ai fini catastali restano indipendenti avendo accessi da diversi vani scale.

La SCIA suddetta è stata resa inefficace come da comunicazione del competente Ufficio in data 04.05.2023 riportante la seguente motivazione: *“l'intervento previsto configurandosi come cambio d'uso tra categorie da residenziale a terziario, con opere ai sensi dell'art 8 della Lr 19/99 e dell' art 48 della LR 56/77 è soggetto a PDC o SCIA in alternativa a PDC art 23 cambio d'uso tra categorie supera quello consentito dall'art. 22 commi 1 e 2 del D.P.R.380/200, non rientrante nei dettami dell' art 37 comma 4 del TUE”*.

La pratica è attualmente in corso di verifica istruttoria presso la Divisione Edilizia Privata.

Si precisa che secondo quanto comunicato dal Comune, la proprietà ha versato le sanzioni

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

previste in data 17.03.2023.

In data 18.07.2023 è stata registrata con protocollo n. 2023-4-14424 la denuncia ex art.13 Legge 47/85 allo stato non definita e non attualmente consultabile poiché il fascicolo risulta esser prelevato dall'archivio.

L'aggiudicatario dovrà quindi, presentare lo stato di fatto delle unità e/o ripristinare i luoghi denunciando gli abusi mediante apposita pratica ai sensi dell'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. da presentare entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

La fiscalizzazione dell'abuso dovrà esser richiesta e concessa dal Comune.

La presumibile spesa per le attività suddette (escluse opere edili) può stimarsi in un importo complessivo pari a circa € 5.500,00-6.000,00.

Gli importi sopra riportati debbono intendersi in via puramente indicativa, non vincolanti per la scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, i beni dovranno esser ripristinato in conformità alle disposizioni che il Comune vorrà impartire.

Resta inteso che sarà a totale ed esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che verrà eventualmente posto a carico degli immobili pignorati da parte dei

competenti Uffici Pubblici.

Le unità rientrano tra le categorie per cui è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (c.d. A.P.E.), ma tali documenti non sono stati reperiti.

- - - - - 0 - - - - -

PARAGRAFO 9: *“L'Esperto determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;”*

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

minimo €/mq 1.300,00 – massimo a €/mq 2.600,00

- Agenzie del settore immobiliare:

minimo €/mq 1.500,00 – massimo a €/mq 2.000,00

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale, pertanto il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudentiale viene così stimato:

Valore di mercato della piena proprietà DUE UFFICI e CANTINE

Ufficio sub. 5044	mq 136,00 x 1,00	mq 136,00
Cantina	mq 12,97 x 0,25	mq 3,24
Totale mq commerciali (arr.)		mq 139,00
Valore unitario		€/mq 2.300,00
Valore complessivo unità abitativa (arr.)		€ 320.000,00
Ufficio sub. 5044	mq 221,00 x 1,00	mq 221,00
Cantina	mq 18,05 x 0,25	mq 4,51
Totale mq commerciali (arr.)		mq 225,00
Valore unitario		€/mq 2.300,00
Valore complessivo unità abitativa (arr.)		€ 518.000,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO IN LOTTO UNICO (arr.)		€ 838.000,00

Dal valore di mercato sopra stimato, come indicato nel quesito peritale, verranno detratti i seguenti importi:

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
 Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
 geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

- Riduzione percentuale per presenza eventuali vizi occulti, carenza di garanzie (es. mal-funzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc) e stato manutentivo: a forfait - 5% per ogni unità.
- Riduzione per presenza irregolarità edilizie: - 6.000,00 € per il subb. 5044 e 5045.
- Spese condominiali insolute: nessun deprezzamento
- Stato di occupazione: nessun deprezzamento

Per quanto esposto, il **valore di mercato della piena proprietà dei beni oggetto di procedura**, eseguite le opportune valutazioni e i deprezzamenti richiesti dal quesito peritale, risulta pari a:

Valore di mercato ufficio Foglio 1284 n. 65 sub. 5044

€ 301.000,00

Valore di mercato ufficio Foglio 1284 n. 65 sub. 5045

€ 489.000,00

Valore di mercato complessivo in lotto unico

€ 790.000,00

La valutazione sopra indicata deve intendersi “*a corpo*” e non “*a misura*”.

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

- - - - - 0 - - - - -

PARAGRAFO J: *“L’Esperto 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)”*.

Dalla verifica dei documenti versati agli atti della procedura e dalle verifiche eseguite dal CTU scrivente, si ritiene che per la Procedura Esecutiva in oggetto, non vi siano i presupposti di applicabilità dell’Art. 1 commi 376, 377 et 378 della Legge n. 178/2020 (Legge di Bilancio).

- - - - - 0 - - - - -

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

- 1) Fotografie illustrative.
- 2) Atto provenienza.
- 3) Visura catastale Foglio 1284 n. 65 sub. 5044

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it

- 4) Planimetria catastale Foglio 1284 n. 65 sub. 5044
- 5) Visura catastale Foglio 1284 n. 65 sub. 5045
- 6) Planimetria catastale Foglio 1284 n. 65 sub. 5045
- 7) Copia regolamento di condominio
- 8) Pratica edilizia prot. 1980-1-30336;
- 9) Pratica edilizia prot. 1988-9-2413
- 10) Pratica edilizia prot. 2023-9-5653
- 11) Comunicazione irreperibilità pratica edilizia prot. 2023-4-14424.

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione con i nominativi schermati in formato PDF.

Si provvederà a consegnare copia cartacea della presente unitamente al CD contenente i Jpeg delle fotografie.

Con Osservanza.

Data deposito.

Il C.T.U. geom. Ylenia SAGGIN

CTU geom. Ylenia SAGGIN

C.F. SGGYLN92C42L219T – P.IVA 11048520016
Strada Cartman n. 55 – 10132 Torino (TO) - Tel. 347 2427562
geo.saggin@gmail.com – ylenia.saggin@geopec.it