



TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n.610/2023

Procedura promossa da:

AAAAAA e per essa quale procuratrice

CCCCCCCCCC

Debitore:

BBBBBBBBBB

GIUDICE

Dott.ssa PAOLA DEMARIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Data: 13 febbraio 2024

CTU: geom. DARIO PICCATO

studio in LUSERNA SAN GIOVANNI (TO) VIA T. FUHRMANN 98/5
telefono: 3355296970 email:mombarone19@gmail.com
PEC: dario.piccato@geopec.it



1) ASSEGNA all'esperto il seguente 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., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano 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;

- Ubicazione beni pignorati: **Moncalieri (TO) v. Cesare Battisti n.1** locale commerciale composto al piano terreno da un vano con antibagno e bagno, scala interna, a chiocciola, di collegamento al piano interrato uso magazzino.

Dati catastali: immobile censito al **Catasto Fabbricati al fg.1 n.2135 sub.23** cat. C/1 cl.2 consistenza mq.35 v. C. Battisti n.1 piano T-S1 rc€. 424,79 totale mq.74 escluse aree scoperte

Confini, elencanti a partire da nord-est procedendo in senso orario:

Al piano terreno: via Cesare Battisti, androne condominiale, vano scale, u.i. di altra proprietà, al piano interrato, collegato da scala interna, sottosuolo di via Cesare Battisti, cantina di altra proprietà, pianerottolo e vano scale condominiale, corridoio condominiale, cantina altra proprietà, cantine di altra proprietà.

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;

Il proprietario alla data di trascrizione del pignoramento ed attuale risulta il sig. **BBBBBBB** nato il **XXXXXX** a **XXXXXXX**, proprietario per la quota di 1/1, bene personale, per atto rogito notaio **XXXXXXXXXX** del 10/03/2006 rep. 175964/8751 trascritto il 03/04/2006 ai n.ri 17147/10807, per acquisto da **XXXXXXXXXX** sede Torino.

-A **XXXXXXXXXX**, la quota dell'intero in piena proprietà dell'area urbana sulla quale è stato successivamente edificato l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 10/05/2001 rogito notaio **XXXXXXXXXX** rep. 17615 trascritto a Torino 2 il 31/05/2001 ai nn.19814/12891, per acquisto da **XXXXXX** nata **XXXXXX** a **XXX**.



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

Locale commerciale posto al piano terreno di edificio condominiale, composto da un vano a piano terreno con antibagno e bagno, scala a chiocciola di collegamento al piano interrato composto da un vano uso magazzino del negozio.

L'edificio condominiale è stato ultimato nel 2001. Edificio con struttura portante in cemento armato, tetto a falde con manto di copertura in cementegole, tamponature in murature di mattoni, esterni in mattoni a vista.

Il locale a piano terreno ha pavimenti in piastrelle di monocottura, bagno con rivestimenti in piastrelle di ceramica, sanitari in ceramica, miscelatori, porte interne in legno tamburato, serramenti esterni in alluminio dotati di doppi vetri, riscaldamento autonomo con caldaia murale a metano, elementi radianti in ghisa e parte in acciaio tubolare. Si precisa che la caldaia è stata smontata e l'impianto non è funzionante.

Il locale a piano interrato ha il pavimento galleggiante, inoltre è presente un controsoffitto, pertanto l'altezza interna è di mt. 2,27. Procedendo alla rimozione del pavimento e del controsoffitto, l'altezza rientra nella norma prevista dalla legge.

Le finiture sono di medio livello, stato di conservazione e manutenzione adeguato per il locale commerciale e il condominio.

PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

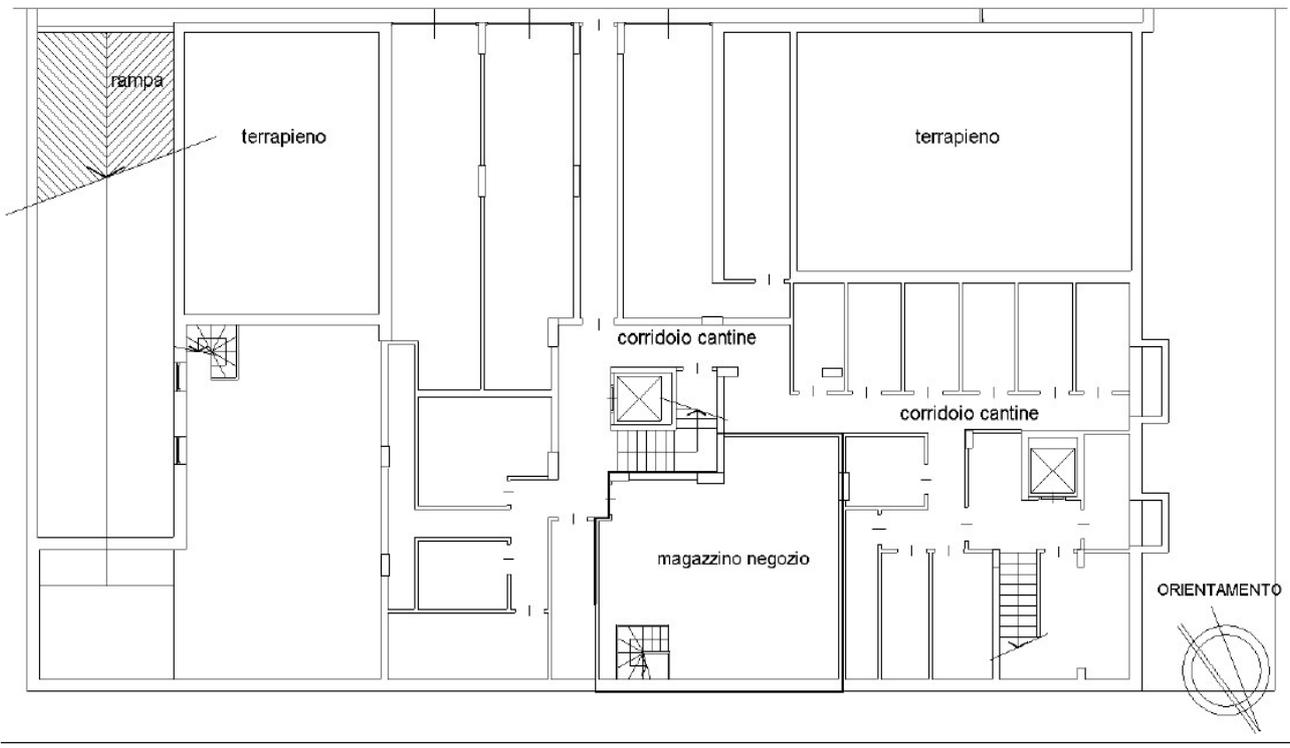


PIANTA PIANO TERRA H= 300



VIA CESARE BATTISTI

PIANTA PIANO CANTINE H= 250





VISTA DA VIA C. BATTISTI



LOCALE PIANO TERRENO

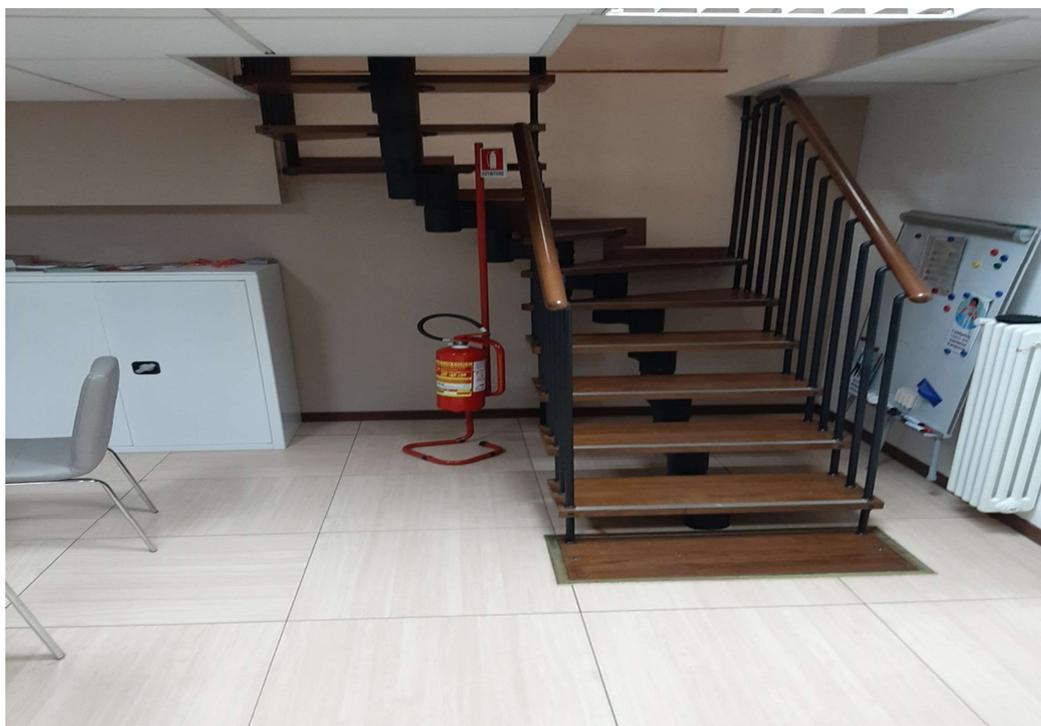


BAGNO





LOCALE PIANO INTERRATO



PARTICOLARE SCALA A CHIOCCIOLA

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;

L'immobile risulta locato e occupato da XXXXXXXXX dal 01/01/2016 al 31/12/2021 rinnovato tacitamente sino al 31/12/2027, registrato all'Agenzia delle Entrate di DPT01 UT Torino 3 il 05/02/2016 al n. 1438 serie 3T, corrispettivo annuo, indicato nel contratto, euro 4.800,00. Corrispettivo attuale annuo, aggiornato, euro 5.400,00.

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 colpiscano 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;

-Ipoteca volontaria iscritta a Torino 2 il 03/04/2006 ai n.ri 17148/3838 nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10/03/2006 rogito notaio XXXXXXXXXXXX Marco rep. 175965/8752 a favore di XXXXXXXXXXXX contro BBBBBBBB, capitale euro 80.000,00, ipoteca totale euro 120.000,00 durata anni venti, gravante sull'u.i. oggetto di esecuzione.

-Ipoteca legale iscritta a Torino 2 il 01/04/2010 ai n.ri 13112/2465 nascente da art.77 comma 1 dpr 602/73. Intervenuta decorrenza termine ex del 23/03/2010 n.ro rep. 102936/110 emesso da xxxxxxxx sede di xxxxx a favore di xxxxxxxx sede di xxxxx contro BBBBBBBB, capitale 82.368,00 totale euro 164.736,00, gravante su immobile oggetto di esecuzione e su immobile in Nichelino fg.8 n.977 sub.28.

-Ipoteca giudiziale iscritta a Torino 2 il 09/02/2012 ai n.ri 5352/710 nascente da Decreto Ingiuntivo del 09/01/2012 n.ro rep. 226/2012 emesso da xxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxx sede xxxxx contro sig. BBBBBBBB, capitale euro 32.784,16 totale €.40.000,00, gravante su immobile oggetto di esecuzione e su immobile in Nichelino fg.8 n.1050 sub.2 e sub.4.

-Pignoramento trascritto a Torino 2 ai n.ri 36907/28183 nascente da Verbale Pignoramento Immobili del 17/07/2023 n.ro di rep. 15.939 emesso da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro sig. BBBBBBBB, gravante su immobile oggetto di esecuzione.

Visure presso Ufficio Provinciale di Torino Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, aggiornate al 13/02/2024.

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Le spese condominiali annue medie fisse sono pari a circa €. 300.



Millesimi proprietà generale 39,99, millesimi per ripartizione spese 44,49.

L'arretrato da pagare, relativo alle due ultime annualità, risulta di euro 1.011,14 al 31/12/2023.

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;

Edificio realizzato in forza di concessione edilizia n.1142/1999 del 15/06/2001, variante con D.I.A. del 07/11/2002 prot. 57719, II/a variante rilasciata con permesso di costruire n.358/03 del 19/08/2003. Fine lavori 20/06/2004 prot. 29189 del 25/05/2005.

Agibilità non rilasciata.

Attestato di prestazione energetica assente.

Rispetto al progetto approvato lo stato attuale è difforme, la distribuzione interna non corrisponde allo stato approvato, al piano terreno è stato realizzato un antibagno con pareti in cartongesso che occupa parte del locale commerciale. Al piano interrato sono stati realizzati, un locale ripostiglio con pareti in cartongesso e una porta di accesso al corridoio condominiale. Inoltre al piano interrato è stato realizzato un pavimento galleggiante e un controsoffitto che hanno ridotto l'altezza utile interna. Il pavimento e il controsoffitto devono essere rimossi per ripristinare l'altezza minima di legge pari a mt. 2,40.

Costo rimozione pavimento galleggiante e controsoffitto euro 1000,00.

La planimetria catastale agli atti non corrisponde allo stato di fatto, sono presenti variazioni alla distribuzione interna

Per sanare le difformità deve essere presentata una CILA in sanatoria con pagamento di euro 1.000,00 di sanzione oltre a diritti di segreteria e oneri professionali, variazione catastale con pagamento di euro 50,00 di tributi, totale pratica di sanatoria, compreso oneri professionali e tributi, euro 2.000,00.

Deve essere presentata una SCIA per agibilità allegando le certificazioni di rispondenza degli impianti DI.RI., costo totale euro 3.000,00.

Anche le parti comuni dell'immobile non corrispondono al progetto approvato, pertanto l'amministratore dovrà incaricare un professionista per redigere e presentare una SCIA in sanatoria, per diversa distribuzione interna delle parti comuni, con



pagamento della sanzione di euro 1000,00 oltre a diritti di segreteria e oneri professionali. Quota relativa all'immobile oggetto di esecuzione €. 500,00.

10. 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 esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Immobile in edilizia libera, non esistono i presupposti di applicabilità delle leggi citate nel quesito.

9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

La valutazione considera i valori medi presenti in zona, in ordine a tipologia, vetustà, stato di conservazione, finiture, accessibilità.

Il valore determinato, in perizia, considera i correttivi per vetustà, stato manutentivo e di conservazione, esposizione, localizzazione, oltre a fattori estimativi intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

La valutazione segue un criterio comparativo utilizzando valori reali medi di mercato rilevati in zona.

Gli immobili di riferimento, al fine della comparazione dei valori, sono stati reperiti nella zona in esame ed equiparati al bene, da valutare, utilizzando gli opportuni correttivi. L'immobile valutato è localizzato nel quartiere San Pietro, zona periferica, localizzata a poca distanza dal confine con il comune di Torino, caratterizzata in prevalenza da edifici condominiali risalenti per la maggior parte agli anni sessanta e settanta del secolo scorso, in buono stato di manutenzione e conservazione.

Servizi ed infrastrutture sono adeguati.

Nella zona in esame, la domanda per immobili a destinazione commerciale o ad uso ufficio è limitata, in quanto non adatta ad attività commerciali. Nella zona i locali commerciali non sono presenti e l'offerta è praticamente assente.

L'immobile oggetto di valutazione, in considerazione della zona, risulta compatibile con la destinazione a ufficio.

Non sono reperibili, nella zona in esame, valori OMI Agenzia delle Entrate.



Il valore attribuito considera che l'immobile è in ottimo stato di conservazione e manutenzione con finiture di buon livello, inoltre è locato con reddito soddisfacente.

Il prezzo dichiarato in atto nel 2006 è di €. 100.000,00.

IMMOBILI COMPARATIVI

In via Sestriere n.59 locale commerciale mq.54, anno di costruzione 1968, finiture originali dell'epoca costruttiva, richiesta €.39.000, pari ad euro 722/mq., valore netto sconto trattativa €. 700/mq.

DETERMINAZIONE DEL VALORE

SUPERFICIE CONVENZIONALE

(al lordo di murature e sguinci)

Superficie commerciale locale piano terreno mq.46x 1,00= mq. 46

Superficie commerciale locale accessorio piano interrato mq. 44 x ½= mq. 22

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ. 68

VALORE COMMERCIALE

Mq.68 x €. 1.400/mq. = €. 95.200,00

A detrarre dal valore commerciale:

-spese per cancellazione ipoteche e pignoramento euro 1.598,00

-spese condominiali (arretrato di anni due) €. 1.001,14

-Spese per pratiche catastali e edilizie in sanatoria €. 5.500,00

-Spese per opere di ripristino al piano interrato €. 1.000,00

-Riduzione per immobile locato, rapportato agli anni di locazione residua, pari al 8% del valore commerciale corrisponde a €. 7.616,00

-Riduzione del valore del 6% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria €. 5.712,00



-Arrotondamento €. 772,86

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA

(dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova):

€. 72.000,00 (settantaduemila/00)

Moncalieri li 13/02/2024

Il CTU geom. Dario Piccato

