

Tribunale Ordinario di Torino
Sezione Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. n° 791/2022
G.E.: Dott.ssa GAMBACORTA Simona

CREDITORE PROCEDENTE: XXX

DEBITORE ESECUTATO: XXX



1. RISPOSTE AL 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:

A) IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI, PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI;

IMMOBILE: FG. 1217 N. 35 SUB. 2, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, Consistenza 95 mq, Superficie Catastale 118 mq, rendita catastale € 2.742,64, Piazza Don Albera n°15, piano T.

Al Catasto Terreni al Foglio 1217 Particella 35 si trova l'intera sagoma dell'edificio in cui è ubicata l'U.I. pignorata.

Negoziò al piano terra (1°p.f.t.) con accesso principale da Piazza Don Albera n°15/H, composto da due vani ed un servizio.

Coerenze: Piazza Don Albera, altra proprietà, cortile comune, vano scala comune e Condominio Piazza Don Albera n°15.

(Allegato n°1)

B) FORNISCA UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI;

B.1 Descrizione stabile condominiale

Il fabbricato si trova in Piazza Don Albera n°15, si eleva a tre piani fuori terra, oltre un piano sottotetto abitabile ed un piano seminterrato.

L'edificio confina a Nord-Est con il Condominio di Via Carlo Noè n°6, a nord-ovest con il Condominio di C.so Giulio Cesare n°2, a sud-est con il Condominio di Via Carlo Noè n°8, a sud-ovest con Piazza Don Albera.

Il fabbricato è stato edificato con data anteriore al 01 settembre 1967, e intorno all'anno



1990 sono iniziati i lavori di ristrutturazione strutturale e di ricostruzione dell'edificio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati a civile, ad eccezione del piano terra, nel prospetto principale, dove per un'altezza di circa 50 cm c'è un rivestimento in pietra. Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole. I serramenti esterni sono prevalentemente in legno, con vetri semplici, ed i balconi hanno una soletta in cemento armato, con ringhiera in ferro. Il piano terra del fabbricato è adibito ad attività commerciale, mentre i piani superiori sono destinati a residenza. L'edificio ha un cortile, con accesso alle spalle della Piazza Don Albera. Il fabbricato è dotato d'impianto ascensore. All'attualità l'intero edificio è in discreto stato conservativo. Il fabbricato si trova in centro a Torino, dietro al mercato coperto di Porta Palazzo, che negli ultimi anni è stato rinnovato, realizzando, oltre allo storico mercato coperto e mercato esterno, un Mercato Centrale che ospita differenti stand gastronomici. La zona è prettamente commerciale e residenziale, servita dai mezzi pubblici, e ricca di negozi di ogni genere.

B.2 IMMOBILE FG. 1217 N.35 SUB. 2

L'U.I. in esame è un negozio sito nel Comune di Torino, Piazza Don Albera n°15 al piano terra (primo f.t.) lettera H.

L'immobile è costituito da due locali ed un servizio.

Il negozio ha accesso diretto da Piazza Don Albera, mentre dal cortile è consentito l'accesso carraio.

L'unità immobiliare ha una doppia esposizione; la maggior parte delle vetrine e delle finestre hanno faccio su Piazza Don Albera; mentre le altre vetrine su cortile interno.

Il locale presenta un pavimento di piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate a civile, come il soffitto.

Il bagno presenta un pavimento di piastrelle di ceramica, come il rivestimento delle sue pareti. Il locale comprende un servizio igienico ed un lavandino.

I serramenti esterni hanno un telaio in legno, con vetri semplici, le vetrate presentano un



telaio in legno con vetri semplici, e serrande in alluminio.

L'u.i. è priva d'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria.

L'altezza interna del locale è di circa 2,80 mt.

La scrivente non accerta la conformità degli impianti ad oggi esistenti all'interno del negozio.

La documentazione fotografica allegata illustra le condizioni della u.i. (*Rilievo fotografico Allegato n°2*).

C) ACCERTI LO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DEL N. 3 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., INDICANDO ANCHE, SE OCCUPATO DA TERZI, LA SCADENZA DEL TITOLO ED IL CORRISPETTIVO PATTUITO E, IN OGNI CASO, LE GENERALITÀ DELL'OCCUPANTE;

L'U.I. pignorata, al momento del sopralluogo in data 11/05/2023, risulta essere utilizzata dall'attuale proprietario, il XXX, nato in XXX (XXX) il XXX C.F. XXX, residente in XXX a XXX (*Allegato n° 3*)

D) INDICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, DEI VINCOLI, DEGLI ONERI E DEI PESI DI CUI AI N. 4, 5 E 8 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., SPECIFICANDO, PER QUELLI CHE SARANNO CANCELLATI, SE COLPISCANO SOLO I BENI PIGNORATI O ANCHE ALTRI BENI E, QUINDI, SE SIANO DA CANCELLARE TOTALMENTE O PARZIALMENTE;

Dal certificato Ipotecario Protocollo n° TO 10788 del 11/01/2023 depositato agli atti, si evince che sull' u.i. pignorata sussistono le seguenti formalità:

D.1 ISCRIZIONI

D.1.1 Iscrizione del 07/04/2008 R.G. 15372 R.P. 3005 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Torino del 15/12/2006 a favore la signora XXX (C.F. XXX) contro XXX (C.F. XXX)

Totale € 6.000,00 Capitale € 2.205,87.

La suddetta ipoteca grava su più immobili tra cui l'u.i. pignorata; una è già stata cancellata con



Annotazione per restrizione dei beni del 01/12/2016 R.G. 46110 R.P. 6089, pertanto, sarà oggetto di cancellazione totale con un costo minimo di € 200,00.

D.1.2 Iscrizione del 07/04/2008 R.G. 15373 R.P. 3006 di ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna Pubblico Ufficiale Tribunale di Torino del 22/12/2007 a favore la XXX (C.F. XXX) contro XXX (C.F. XXX)

Totale € 9.000,00 Capitale € 4.297,89.

La suddetta ipoteca grava su più immobili tra cui l' u.i. pignorata; una è già stata cancellata con Annotazione per restrizione dei beni del 01/12/2016 R.G. 46111 R.P. 6090, pertanto, sarà oggetto di cancellazione totale con un costo minimo di € 200,00.

D.1.3 Iscrizione del 31/01/2022 R.G. 3402 R.P. 548 di ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ipoteca della riscossione Pubblico Ufficiale XXX del 03/11/2021 a favore la XXX (C.F.XXX) contro XXX (C.F. XXX)

Totale € 269.852,08 Capitale € 134.926,04.

Il costo per la sua cancellazione è di € 920,00.

D.2 TRASCRIZIONI

D.2.1. Trascrizione del 28/07/2011 R.G. 29927 R.P. 20207 di atto esecutivo per verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Torino in data 05/07/2011 Rep. 16250, a favore XXX (C.F. XXX) contro XXX (C.F. XXX).

La formalità colpisce due beni: l' u.i. oggetto di pignoramento censita con Foglio 1217 mappale 35 sub.2 e l' u.i. censita con Foglio 1217 mappale 35 sub.44

- Annotazione presentata il 01/12/2016 R.G. 46113 R.P. 6092 – restrizione di beni – pignoramento cancellato per l'unità immobiliare Foglio 1217 mappale 35 sub.44

Il costo per la sua cancellazione è di € 298,00.

D.2.2. Trascrizione del 06/12/2022 R.G. 52341 R.P. 39343 di atto esecutivo per verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Torino in data 16/11/2022 Rep. 25977, a favore XXX (C.F. XXX) contro XXX (C.F. XXX).



Il costo per la sua cancellazione è di € 298,00.

Totale cancellazione formalità € 1.916,00

D.3) DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, SERVITÙ E VINCOLI

D.3.1 Nel regolamento del condominio di Piazza Don Albera n°15 fornito dall'Amministratore p.t. sono riportati i diritti e gli obblighi, nonché i vincoli, i divieti sulle parti comuni e private di cui agli artt. 2, 3, 4, 7.

(Allegato 4)

D.4) CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

A causa della carenza di documentazione reperita presso il Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta e sul sito della Regione Piemonte poiché la situazione del Comune di Torino risulta ancora da definire (ovvero non sono stati ancora stilati degli elenchi dei terreni gravati di censo, livello ed uso civico da parte di tecnici incaricati dal Comune stesso), la scrivente riferisce che ad oggi nulla si può comunicare in riferimento all'immobile oggetto dell'odierna procedura.

E) VERIFICHI LE SPESE ED I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.;

E.1) Dalla documentazione pervenuta dall' Amministratore p.t. si evince che le spese condominiali annue medie ammontano a circa:

- consuntivo esercizio ordinario anno 2020/2021 € 1.015,69 circa, s.e.o.

Saldo spese ordinarie anno 2020/2021 € 14.416,74

- consuntivo esercizio ordinario anno 2021/2022 € 932,01 circa, s.e.o.

Saldo spese ordinarie anno 2021/2022 € 18.201,08

Le spese ad oggi non risultano pagate per la gestione ordinaria il debito ammonta ad € 18.201,08, salvo diverso conguaglio da comunicarsi da parte dell'Amministratore p.t.



anche in base al momento dell'aggiudicazione.

Nel verbale di assemblea del 11/03/2022 veniva incaricato il professionista Ing. De Donno per la redazione di cme, capitolato e progetto esecutivo per i lavori oggetto a Superbonus 110%, che doveva riguardare il miglioramento energetico del fabbricato; per chiarimenti sulla fattibilità dell'intervento chiedere direttamente all'Amministratore.

Al momento, oltre la seguente procedura, non vi sono ulteriori procedimenti giudiziari nei confronti del condominio. *(Allegato 5)*

E.2) Dalle ispezioni ipotecarie di verifica eseguite dalla scrivente ed aggiornate al 19/05/2023 non risulterebbero ulteriori formalità sull'immobile pignorato. *(Allegato 6)*

F) 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 SUDETTO VENTENNIO;

F.1 Accertamenti sulla titolarità dell'U.I. pignorata

Dal certificato Ipotecario Protocollo n° TO 10788 del 11/01/2023 depositato agli atti, si evince che al 06/12/2022, data di trascrizione del pignoramento, l'u.i. pignorata è di proprietà XXX, nato in XXX (XXX) il XXX, (C.F. XXX).

F.2 Ricostruzione dei passaggi di proprietà

Dalla certificazione suddetta, le vicende dell'ultimo ventennio risultano dalla cronistoria seguente:

F.2.1) Primo Titolo d'acquisto anteriore al ventennio

Dal 07/10/1992 con atto a rogito Notaio Cunsolo Arturo Rep. 469126 XXX acquistano l'u.i. dalla XXX

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 23/10/1992 R.P. 17576 R.G. 28749.

(Allegato n° 7)

F.2.2) Primo Titolo d'acquisto



Dal 17/07/2003 con decreto di trasferimento immobili Pubblico Ufficiale Tribunale di Torino - Esecuzioni, Repertorio n°776/1994, Giudice del procedimento esecutivo R.G.E. 776/94 Dott.re XXX, l'u.i. è stata trasferita dalle XXX (dichiarata fallita) al XXX.

L'atto è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 19/07/2003 R.P. 24437 R.G. 36017.

(Allegato 8)

G) INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO;

Dalle indagini svolte presso l'Archivio Edilizio e l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali del Comune di Torino, è stato possibile reperire i seguenti documenti:

- Prot. 1989/01/3300 del 08/03/1990 Concessione Edilizia n°133
- Prot. 1990/1/4231 del 23/05/1991 Concessione Edilizia n°392
- Prot. 1990/1/4237 del 13/06/1991 Concessione Edilizia n°591;
- Prot. 1991/1/3768 del 12/05/1992 variante Concessione Edilizia n°250;
- Prot. 1992/1/91 del 25/06/1992 variante Concessione Edilizia n°478; *(Allegato n° 9)*
- Prot. 1992/2/183 del 08/07/1992 Abitabilità *(Allegato n°10)*
- P.R.G. vigente ricade in R3, isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza (Art.8 delle N.T.A.)

Inoltre l'edificio rientra tra quelli caratterizzanti il tessuto storico.

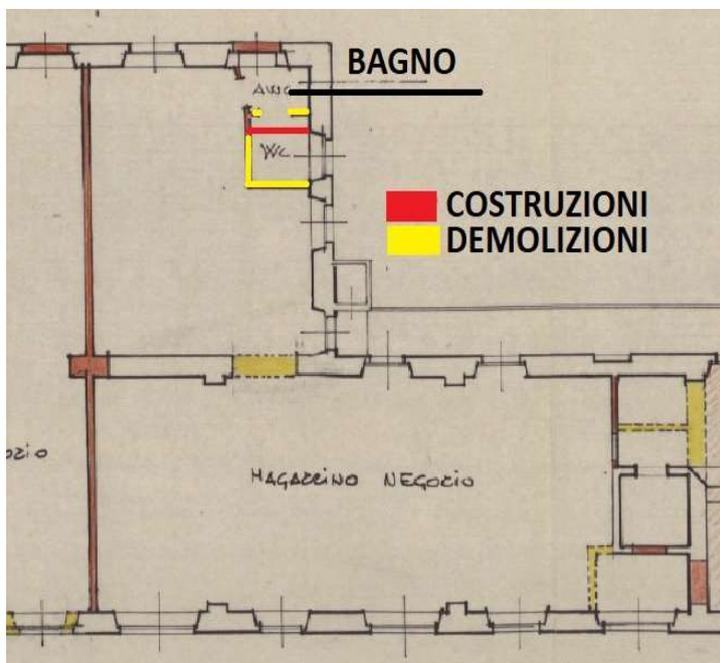


luoghi come da progetto comunale concesso, spostando anche gli impianti e scarichi di lavandino e wc. Le opere di ripristino possono essere quantificate all'incirca su € **6.000,00**.

La planimetria catastale che risulta depositata in atti, va aggiornata presentando un Docfa per diversa distribuzione interna, visto che riporta una finestra che in realtà risulta essere stata chiusa, nella precisione quella dentro il bagno. L'onorario professionale per la pratica catastale viene quantificato in € **350,00**, oltre diritti catastali di € **50,00**.

Si fa presente che, preliminarmente, è comunque sempre consigliabile per l'aggiudicatario approfondire con l'Ufficio Tecnico del Comune di Torino l'iter burocratico da seguire anche in previsione di eventuali modifiche alla legislazione vigente.

Sarà comunque a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale opera, onere ed adempimento amministrativo richiesto dall'Ufficio preposto e non specificato nella presente relazione.



STATO RILEVATO



H.3) Da verifica effettuata sul sito SIPEE della Regione Piemonte non è stata riscontrata la presenza di un Attestato di Prestazione Energetica.

I) DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568, COMMA 2, C.P.C..

In considerazione della tipologia, dell'ubicazione e della consistenza delle unità immobiliari pignorate, si ritiene opportuno predisporre la vendita ad un solo Lotto avente la seguente superficie:

LOTTO 1 – FG. 1217 N. 35 SUB. 2

NEGOZIO	100% MQ 121,84	mq.	121,84
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	MQ.	121,84
	arrotondata a	MQ.	122,00

La scrivente ha ritenuto di adottare il metodo di comparazione diretta quale miglior strumento utile alla stima dell'immobile. Il metodo di valutazione per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Il valore medio di mercato al metro quadro [€/m²] è pari a € 900,00 per l'unità commerciale, calcolato dalla media dei valori forniti presso i principali organi operanti nel mondo immobiliare come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il Borsino immobiliare :

FONTI	DESCRIZIONE	Valore min.	Valore max.	Valore medio
O.M.I.	negozio	€ 630,00	€ 1.250,00	€ 940,00
Borsino Immobiliare	negozio	€ 627,00	€ 1.094,00	€ 860,50

Valore di mercato: € 900,25, arrotondato € 900,00

Calcolo del valore di mercato LOTTO 1

Valore superficie commerciale

122,00 mq x € 900,00 = 109.800 € (centonovemilaottocento/00)



VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

LOTTO 1:

valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 109.800,00 (centonovemilaottocento /00)

Ai sensi del comma 2 dell'art. 56 C.c., si riepilogano inoltre i costi per l'assenza di garanzia per vizi, le spese di cancellazione delle formalità, la regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale, da detrarre eventualmente dal più probabile valore di mercato, a discrezione del Giudice.

<i>Assenza garanzia per vizi 5%</i>	<i>€ 5.490,00</i>
<i>Spese per cancellazione formalità, circa</i>	<i>€ 1.916,00</i>
<i>Regolarizzazione edilizia e/o catastale</i>	<i>€ 6.400,00</i>
<i>Sommano</i>	<i>€ 13.806,00</i>

L) 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)

L'immobile non rientra tra quelli di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata e, pertanto non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376-377-378 della Legge 178/2020.

Rivoli lì, 19/05/2023

Il tecnico incaricato
Annalisa geom. Lo Gioco

