

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. : Dott.ssa Simona GAMBACORTA**

**Procedura Esecutiva n° R.G.E. 395/2024**

**promossa da:**

**contro:**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U.: geom. Pasquale MOLLICA**



**Studio MOLLICA** di Mollica geom. Pasquale

C.F.: MLL PQL 75D01 L219C

P.IVA: 08778200017

Via V.Vela n. 45 10128 Torino

Tel.+39(0)11.517.81.68 – Fax +39(0)11. 56.13.347 e-mail: info@studiogeomollica.it

---

## INDICE

---

|     |  |      |    |
|-----|--|------|----|
| --- | Premessa.....  | Pag. | 02 |
| 1.  | 1.A. - Individuazione immobili oggetto di procedura.....         | Pag. | 05 |
|     | 1.B. - Indicazione dei dati catastali.....                       | Pag. | 07 |
| 2.  | 2.A. – Provenienza dei beni.....                                 | Pag. | 09 |
|     | 2.A - Cronistoria degli immobili.....                            | Pag. | 09 |
|     | 2.B. - Proprietà alla data di trascrizione pignoramento....      | Pag. | 11 |
|     | 2.C. - Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio.....      | Pag. | 12 |
| 3.  | Descrizione dei beni pignorati.....                              | Pag. | 12 |
| 4.  | Stato di occupazione.....  | Pag. | 14 |
| 5.  | 5.A. - Diritti reali – trascrizioni e iscrizioni .....           | Pag. | 16 |
|     | 5.B. – Eventuali altri vincoli, limitazioni del reg. condominio  | Pag. | 18 |
|     | 5.C. – Diritto di proprietà, livello, uso civico ecc... sul bene | Pag. | 19 |
| 6.  | Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....                | Pag. | 19 |
| 7.  | ---- Accertamento precedenti edilizi .....                       | Pag. | 19 |
| 8.  | 8.A. - Accertamento regolarità edilizia.....                     | Pag. | 21 |
|     | 8.B. - Attestato di prestazione energetica.....                  | Pag. | 22 |
| 9.  | Valore di mercato attuale immobili pignorati.....                | Pag. | 23 |
| 10. | Presupposti applicabilità art. 1 c. 376-377-378 L. 178/2020..    | Pag. | 27 |
| --- | Conclusioni – Schema riepilogativo.....                          | Pag. | 27 |

---

### PREMESSA

---

- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **01.07.2024** (udienza di nomina), a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Simona GAMBACORTA**, lo scrivente **geom. Pasquale MOLLICA** iscritto al Collegio

dei Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Vincenzo Vela n° 45 - tel. 011.517.81.68.

- **che** la citata relazione di stima immobiliare ha per oggetto un immobile ubicato nel Comune di **MONCALIERI (TO) in via John Fitzgerald Kennedy n. 15;**

- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

*"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;*
- 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 comma 1 n. 3 disp. att. c.p.c indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo ed 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, 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 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.);

Accettato l'incarico lo scrivente perito ha eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti e visure, ponendosi in grado di relazionare quanto di seguito riportato. La valutazione è stata eseguita in riferimento all'attualità e sulla base del

sopralluogo eseguito in data 26.09.2024.

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

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

### 1.A – INDIVIDUAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA

---

La presente procedura ha per oggetto nel Comune di **MONCALIERI (TO)** in **via Kennedy n. 15**, all'interno dell'area individuata in mappa al C.T. al Foglio 23 n.ri 1059 – 1562 – 1563 e 1564 della superficie catastale di mq. 2.692, la piena proprietà di un capannone industriale elevato a due p.f.t. (oltre ad un piano parzialmente interrato) così composto:

1) Porzione di fabbricato adibita a magazzino/lavorazione individuata al CF al Foglio 23 n. 108 suddivisa in:

- Al piano terreno: area adibita a magazzino/lavorazione della superficie catastale di circa mq 900 ed altezza variabile tra m 4.95 e m. 7.40.
- Sempre al piano terreno: due vani uso ufficio con servizi igienici;
- Ancora al piano terreno collegate funzionalmente alla costruzione principale: due distinte tettoie chiuse adibite a magazzino rispettivamente poste a nord (circa 102 mq) ed a ovest (circa 183 mq) della costruzione;
- Area circostante la costruzione adibita a cortile esclusivo con ingresso indipendente carraio e con all'interno porzione di basso fabbricato adibito a centrale termica (la restante porzione è adibita a cabina Enel).

Tale porzione di fabbricato, con riferimento all'elaborato grafico depositato al Catasto Fabbricati ed alla Mappa del Catasto Terreni, è posta alle coerenze

di: Area urbana adibita a marciapiede su via Kennedy individuata con il sub. 3 (di cui al successivo punto 3), mappali 1408, 1407, cabina Enel (sub. 2), mappale 1471, 576, area urbana 1562 (di cui al successivo punto 4) e altra porzione di immobile pignorato a di cui al successivo punto 2 (sub. 109).

**2) Porzione di fabbricato adibita ad uffici/spogliatoi individuata al CF al Foglio 23 n. 1059 sub. 109** disposta su tre livelli di piano collegati tra loro da scala interna, così composta:

- Al piano rialzato: ingresso, ripostiglio e due uffici;
- Al piano primo: corridoio, quattro uffici, due ampie zone open space adibite ad archivio/ufficio, quattro ripostigli e tre servizi igienici;
- Al piano interrato: due vani adibiti a spogliatoi/servizi igienici e tre vani adibiti a spogliatoi;
- Area antistante la costruzione adibita a cortile esclusivo con ingresso indipendente pedonale.

Tale porzione di fabbricato, con riferimento all'elaborato grafico depositato al Catasto Fabbricati ed alla Mappa del Catasto Terreni, è posta alle coerenze di: porzione di fabbricato di cui al precedente punto 1 (sub. 108), mappale 369 e area urbana adibita a marciapiede su via Kennedy individuata con il sub. 3 (di cui al successivo punto 3).

**3) Area urbana antistante la costruzione adibita a marciapiede della superficie catastale di mq. 110 individuata al CF al Foglio 23 n. 1059 sub. 3.** L'area, con riferimento al Foglio 23 della mappa del Catasto Terreni, è posta alle coerenze di: Via Kennedy, mappale 1408, immobili di cui ai precedenti punti 1 e 2 (sub. 108 e 109) e mappale 369.

**4) Area urbana retrostante la costruzione (posta in adiacenza al lato nord del**

fabbricato) della superficie catastale di mq. 175 individuata al CF e CT al Foglio 23 n. 1562. L'area, con riferimento al Foglio 23 della mappa del Catasto Terreni, è posta alle coerenze di: mappali 576, 728, 366, 696 e immobile di cui al precedente punto 1 (sub. 108).

Completano la proprietà una cabina Enel (al C.F. al Foglio 23 n. 1059 sub. 2) e un locale centrale termica interrato (al C.F. al Foglio 23 n. 1059 sub. 110 - avente accesso dall'area cortilizia pertinenziale alla porzione di fabbricato di cui al punto 2) da considerarsi beni comuni al 50% tra le porzioni sopra individuate ai punti 1 e 2.

L'intero compendio pignorato di cui ai precedenti punti 1 - 2 - 3 e 4 forma di fatto un sol corpo e, con riferimento al Foglio 23 della mappa del Catasto Terreni, è posto alle coerenze di: Via Kennedy, mappali n.ri 1408 – 1407 – 1471 – 576 – 728 – 366 – 696 – 1473 – 1469 e 369.

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sugli immobili di cui sopra anche tutti i diritti di comproprietà ad esso spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente inalienabili al fabbricato di cui fanno parte.

L'intero compendio pignorato è meglio identificato nelle tavole grafiche predisposte dallo scrivente ed allegate alla presente relazione di stima (vedasi allegati n.ri 3 – 4 e 17).

---

## **1.B - INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI**

---

Gli immobili risultano attualmente individuati all'Agenzia del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune Censuario di **Moncalieri (TO)**, con i seguenti dati censuari:

**1. Foglio 23 n. 1059 sub. 108** (già parte del Foglio 23 n. 1059 sub. 106 ex sub.

- 1) via John Fitzgerald Kennedy n. 15, Piano T - Zona censuaria 2 - Categoria D/7 - Rendita Catastale € 6.288,40 (la porzione di fabbricato di cui al precedente punto 1 del paragrafo 1.A - vedasi allegati n. 5 e 6, visura e planimetria catastale);
- 2. Foglio 23 n. 1059 sub. 109** (già parte del Foglio 23 n. 1059 sub. 106 ex sub. 1) via John Fitzgerald Kennedy n. 15, Piano S1- T- 1- Zona censuaria 2 - Categoria D/8 - Rendita Catastale € 4.100,00 (la porzione di fabbricato di cui al precedente punto 2 del paragrafo 1.A - vedasi allegati n. 7 e 8, visura e planimetria catastale).
- 3. Foglio 23 n. 1059 sub. 2** via Kennedy n. 15, Piano T - Zona censuaria 2 - Categoria D/1 - Rendita Catastale € 110,00 (la cabina ENEL - vedasi allegati n. 9 e 10, visura e planimetria catastale).
- 4. Foglio 23 n. 1059 sub. 3** via John Fitzgerald Kennedy n. 15, Piano T - Categoria F/1, mq. 110 (l'area urbana di marciapiede di cui al precedente punto 3 del paragrafo 1.A - vedasi allegati n. 11 e 12, visura e planimetria catastale).
- 5. Foglio 23 n. 1059 sub. 110** (già parte del Foglio 23 n. 1059 sub. 106 ex sub. 1) via John Fitzgerald Kennedy n. 15, Piano S1- Bene comune non censibile (il locale caldaia al piano interrato - vedasi allegati n. 13 e 14, visura ed elaborato planimetrico catastale).
- 6. Foglio 23 n. 1562** via John Fitzgerald Kennedy n. 15, Piano T - Categoria F/1, mq. 175 (l'area urbana posta sul retro di cui al precedente punto 4 del paragrafo 1.A - vedasi allegato n. 15, visura catastale).

Dal raffronto tra le planimetrie / visure catastali ed i luoghi si è accertato che i beni pignorati sono ben individuati ed intestati all'esecutata. Si evidenzia che non sono state rappresentate delle modeste modifiche interne planimetriche

che tuttavia non influiscono sulla trasferibilità del bene. Sarà cura dell'aggiudicatario del bene provvedere al deposito delle planimetrie catastali aggiornate in conformità allo stato dei luoghi ed, in particolar modo, ai titoli abilitativi rilasciati dalla Città di Moncalieri.

QUESITO 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"

## **2.A. - PROVENIENZA e CRONISTORIA VENTENNALE DEI BENI**

Gli immobili di cui sopra sono pervenuti **in piena proprietà** all'esecutata sig.ra **XXXXXX XXXXX** (-----), in forza dei seguenti titoli:

- **Quota di proprietà pari ad ½: successione in morte del sig. YYYYYY YYYYYY** (-----): la dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del registro di Moncalieri in data 20.12.2012 ai nri . 1335/9990/12 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino II in data 19.02.2013 ai nn. 5693/4322, a favore della moglie ++++++ ++++++ e della figlia XXXXXX XXXXX (esecutata), per la quota di ½ ciascuna, sul CF Foglio 23 particella 1059 **sub 1**.

In data 16.04.2014 è stata registrata all'Ufficio del registro di Moncalieri una dichiarazione di successione integrativa (la n. 643/9990/14) trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino II in data 18.08.2014 ai nn. 28231/20917, sempre a favore della moglie ++++++ ++++++ e della figlia

XXXXXX XXXXX (esecutata), per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuna sul CF Foglio 23 particella 1059 **sub 2 e 3**;

• **Restante quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ : successione in morte della sig.ra**

**++++++ +++++++** (-----

-----): la dichiarazione di successione è stata registrata all'Ufficio del registro di Moncalieri in data 20.12.2012 ai n.ri 1336/9990/12 e trascritta, presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino II in data 19.02.2013 ai nn. 5694/4323, a favore della figlia XXXXXX XXXXX (esecutata), per la quota di  $\frac{1}{2}$ , sul CF Foglio 23 particella 1059 **sub 1**.

In data 16.04.2014 è stata registrata all'Ufficio del registro di Moncalieri una dichiarazione di successione integrativa (la n. 644/9990/14) trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino II in data 18.08.2014 ai nn. 28232/20918, sempre a favore della figlia XXXXXX XXXXX (esecutata), per la quota di  $\frac{1}{2}$ , sul CF Foglio 23 particella 1059 **sub 2 e 3**.

Per gli immobili caduti in successione è stata eseguita l'accettazione tacita di eredità con atto a rogito Notaio GIANELLI GIUSEPPE Repertorio 144240/43256 trascritta del 06/11/2019 del 11.11.2019 ai nn. 45605/32076 e ritrascritta in data 02.10.2024 ai n.ri 39905/30104. Le trascrizioni sono state fatte a favore dell'esecutata per la quota di 1/1 contro il padre YYYYYY YYYYY in osservanza delle disposizioni dell'art. 479 c.c..

La piena proprietà degli immobili pignorati pervenne a sua volta al sig. **YYYYYY YYYYY** in parte in forza di atto Notaio Ezio Manini del 12.05.1968 trascritto in data 16.05.1968 ai nn. 22152/16386, (acquisto terreno censito al CT F. 23 n. 664 sub a) ed in parte in forza di atto a rogito Notaio Astore Placido del 20.01.1966 rep. 312/176 trascritto in data 25.01.1966 ai nn. 2952/2257 (acqui-

sto terreno sito in Moncalieri e censito al CT F. 23 n. 662 sub a di mq 916 e 663 sub a).

---

## **2.B. – PROPRIETÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO**

---

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente, nonché dall'esame dei certificati prodotti, l'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare **(28.05.2024)**, era effettivamente di proprietà dell'esecutata in forza dei citati titoli di provenienza indicati nel precedente paragrafo 2.A. e riferiti a trasferimenti di proprietà eseguiti in data **28.02.2001** (successione sig. YYYYYY YYYYY) ed in data **31.05.2003** (successione sig.ra ++++++ ++++++).

Si evidenzia che una porzione di fabbricato pignorato è stata recentemente oggetto di **vendita con riserva di proprietà** dalla sig.ra XXXXXX XXXXX (esecutata) alla società @@@@ Srls (-----)  
) con atto a rogito Notaio Giuseppe Gianelli del 06.11.2019 rep. 144240/43256, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2 in data 11.11.2019 ai nn. 45604/32075. Nello specifico l'oggetto di vendita con riserva riguarda la porzione di fabbricato individuata al C.F al Foglio 23 particella 1059 sub 108 per la quota di 1/1 e il sub 2 (cabina Enel) – sub 3 (area urbana) per la quota di 1/2. (nella vendita il notaio dà atto che il sub 110 è bcnc ai subb 108 e 109).

Costituendo il patto di riservato dominio condizione sospensiva del trasferimento della proprietà, la parte venditrice si è obbligata, in sede di stipula di tale atto a sottoscrivere, ad avvenuto integrale pagamento del prezzo, idoneo atto riconoscitivo dell'avveramento della condizione e di quietanza ai fini dell'annotamento di cui all'art. 2668 comma 3 c.c.. **Ad oggi non stata trascritta alcuna annotazione in tal senso e pertanto la proprietà dei suddetti beni è ancora in ca-**

**po all'esecutata** (vedasi copia atto allegato n. 16).

## **2.C – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

Dalle ricerche eseguite si è accertato che il primo atto di acquisto tra vivi anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (**28.05.2024**) è riconducibile agli atti di compravendita a rogito Notaio Ezio Manini del **12.05.1968** e all'atto di compravendita a rogito Notaio Astore Placido del **20.01.1966** che testimoniano il passaggio in capo al sig. YYYYYY YYYYYY (padre dell'esecutata).

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

Il fabbricato industriale pignorato è ubicato in una zona semiperiferica del concentrico cittadino del Comune di MONCALIERI.

Nella zona, caratterizzata da insediamenti sia artigianali che residenziali, è ben raggiungibile dal raccordo autostradale Torino-Savona ed alla tangenziale di Torino.



La costruzione è stata costruita verso la fine degli anni '60 ed è stata realizzata con struttura portante mista in cemento armato/ferro e tamponamenti in muratura ed è sostanzialmente suddivisa in una zona dedicata ad uso uffici (il sub. catastale 109) ed una zona abitata a magazzino / lavorazione (il sub. catastale 108).

La zona adibita ad uffici è suddivisa in tre livelli di piano collegati internamente da una propria scala interna pavimentata in marmo ed è ha accesso pedonale indipendente. Le pavimentazioni interne di tale porzione di fabbricato sono in parte in marmo (uffici) ed in parte in piastrelle in ceramica di mediocre qualità e fattura (la zona adibita ad archivio del piano primo ed i servizi igienici). Il piano interrato è invece piastrellato in piastrelle in grès risalenti all'epoca costruttiva dello stabile.

La zona abitata a magazzino / lavorazione è invece pavimentata in cls ed è provvista di ingresso carraio indipendente. I serramenti esterni sono per la maggior parte in ferro e le altezze interne sono variabili tra i 4,25 m e i 5,75 m.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e di riscaldamento e, nella parte adibita a lavorazione/magazzino di n. 6 carriponti (con portata indicata variabile tra i 2.000 Kg ed i 10.000 kg), ma non si è potuto verificarne la rispondenza alle vigenti norme in materia di sicurezza e la loro funzionalità. In particolare si evidenzia che non si è potuto verificare se gli impianti siano stati sezionati dividendo la zona dedicata ad uffici da quella adibita a magazzino lavorazione.

Il tutto in scarse condizioni di manutenzione così come evidenziato nella documentazione fotografica allegata alla presente perizia. La zona adibita ad uffici è persa in evidente stato di abbandono con lavori di manutenzione ordinaria dei servizi igienici interrotti.

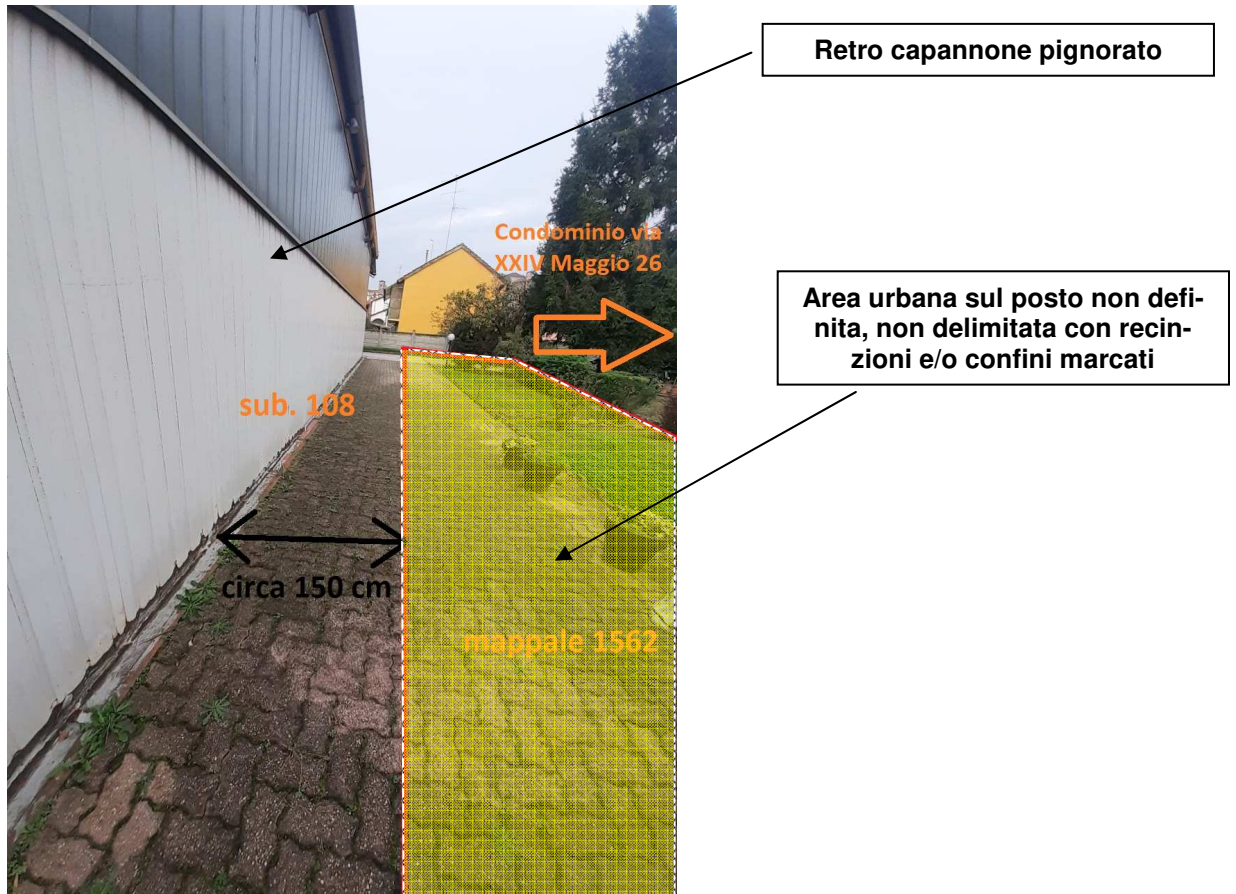
---

QUESITO 4) - *“indichi, sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato, lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis comma 1 n. 3 disp. att. c.p.c indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo ed il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante”*

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo esperito con il custode giudiziario in data 6 e 26 settembre 2024 si è accertato che gli immobili pignorati sono occupati in parte dalla società @@@@ Srls (porzione di fabbricato identificata con il sub. 108 oggetto di vendita con riserva) ed in parte non occupati liberi da cose e persone (la restante porzione di fabbricato individuata con il sub. 109). All’interno dell’area cortilizia di pertinenza della porzione di fabbricato individuata con il sub. 108 (porzione posta a nord-est) è stata edificata una piccola tettoia chiusa (circa 12 mq) utilizzata impropriamente dal condominio adiacente di via XXIV Maggio n. 28 (vedasi allegato grafico allegato alla presente n. 17 con identificazione della tettoia con la lettera “B”).

Per quanto riguarda l’area urbana posta nel retro della costruzione ed identificata con il mappale n. 1562 (vedasi punto 4 del paragrafo 1.A) si è accertato che questa è stata di fatto inglobata impropriamente con l’area cortilizia/area a verde del condominio di via XXIV Maggio n. 26 che, inizialmente, era parte integrante della proprietà del dante causa sig. YYYYYY YYYYY (padre dell’esecutata). Sul posto l’area urbana non è individuata con alcuna recinzione o confinamento con la restante area cortilizia di pertinenza del condominio sopra indicato.

Di seguito ripresa fotografica con veduta area urbana pignorata:



Si segnala altresì che dalle ricerche eseguite dal custode giudiziario è emersa la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Moncalieri di un contratto locazione registrato nel 2013 al numero 360 serie 3T. La locazione ha per oggetto il sub 2 (cabina Enel) con scadenza prorogata al 31.01.2025 a favore di una società/ente identificata con il CF 97017400157. L'originale del contratto non è disponibile alla consultazione in quanto distrutto dall'alluvione.

QUESITO 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”

**5.A – FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (p.to 5 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle verifiche eseguite dallo scrivente, sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli per le quali dovrà essere prevista, successivamente all'aggiudicazione, la cancellazione totale o la restrizione:

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura nonché dalle verifiche eseguite dallo scrivente, sono state accertate le seguenti formalità pregiudizievoli per le quali dovrà essere prevista, successivamente all'aggiudicazione, la cancellazione totale o la restrizione:

- **Iscrizione n. 29892/5378 del 18.07.2017**: nota di iscrizione di ipoteca volontaria per complessivi € 320.000,00 a garanzia un mutuo ventennale per un importo erogato pari ad € 160.000,00. Ipoteca è stata iscritta a mezzo di atto rogito Notaio Orlando Benedetto del 17.07.2017 rep. 7032/5641 **a favore** della **\$** e **contro** la sig.ra **XXXXXX XXXXX**.

*Detta nota colpisce la piena proprietà di tutti gli immobili pignorati oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua cancellazione totale a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, 0,5% del minor valore tra l'ammontare del credito oggetto della procedura ed il prezzo di aggiudicazione per l'imposta ipotecaria*



dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, 0,5% del minor valore tra l'ammontare del credito oggetto della procedura ed il prezzo di aggiudicazione per l'imposta ipotecaria (con un minimo di € 200,00) ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

- **Trascrizione n. 22268/16927 del 28.05.2024**: nota di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello Torino in data 04.05.2024 a favore della **\$** e contro la sig.ra **XXXXXX XXXXX**.

Detta nota colpisce la piena proprietà di tutti gli immobili pignorati oggetto della presente e pertanto dovrà prevedersi, successivamente all'aggiudicazione, la sua cancellazione totale a cura della procedura con oneri di cancellazione a carico dell'aggiudicatario quantificabili in circa € 59,00 per l'imposta di bollo, € 200,00 per l'imposta ipotecaria ed € 35 euro per la tassa ipotecaria. Salvo eventuali variazioni delle aliquote.

---

**5.B. – EVENTUALI ALTRE FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico (p.to 4 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

---

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. allegata alla presente procedura (relazione notarile) nonché dalle ricerche eseguite dallo scrivente non si sono accertati altri vincoli od oneri, oltre alle formalità - iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli - indicati nel precedente paragrafo 5.A, che possano pregiudicare la trasferibilità del bene.

Il fabbricato non fa parte di nessun complesso condominiale.

---

**5.C – VERIFICA SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli (p.to 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.)**

---

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente tramite la consultazione di atti e documenti pubblici, non si è rilevata la presenza di alcun censo, livello o uso civico gravante sull'unità immobiliare pignorata.

Il diritto sul bene del debitore corrisponde alla piena proprietà così come chiaramente indicato negli atti di provenienza più volte citati.

---

QUESITO 6) - *“verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.”*

La costruzione pignorata non fa parte di alcun complesso condominiale e pertanto non si è provveduto ad eseguire le verifiche previste in ottemperanza al punto 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

---

QUESITO 7) - *“indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”*

Dalle ricerche eseguite presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moncalieri si è accertato che il fabbricato industriale pignorato è stato edificato verso la fine degli anni '60 sulla base del Nulla Osta alla costruzione n. 153 del 11.11.1969 (vedasi allegato n. 18).

Dopo la costruzione il fabbricato è stato oggetto di diversi interventi edilizi, autorizzati e/o denunciati con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 230 del 28.09.1970 per costruzione recinzione lato via Kennedy e lato via XXIV Maggio;
- Concessione Edilizia n. 65 del 31.03.1977 per costruzione cabina Enel e di trasformazione (vedasi allegato n. 19);
- Concessione Edilizia n. 87 del 06.05.1980 per costruzione tettoia aperta (la tettoia posta a nord, nel retro del fabbricato);
- Concessione Edilizia n. 385 del 20.12.1982 per chiusura tettoia aperta (la tettoia posta a nord nel retro del fabbricato - vedasi allegato n. 20);
- Richiesta di Condono Edilizio per ampliamento capannone protocollo n. 894 del 30.03.1995 (progressivo 17790 - parte laterale ad ovest della costruzione) relativamente alla quale è stata pagata l'intera oblazione autoliquidata e sono state presente le relative denunce catastali le fotografie dello stato dei luoghi la relazione descrittiva e le tavole grafiche. Attualmente il fascicolo non è stato ancora definito dall'ufficio tecnico del Comune di Moncalieri e pertanto non è stata ancora rilasciata la relativa Concessione Edilizia in sanatoria (vedasi allegato n. 21);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) protocollo n. 62865 del 22.11.1996 per l'esecuzione di opere interne all'interno del fabbricato nella zona destinata ad uffici (vedasi allegato n. 22).

Dopo tale data non è stata reperita alcuna altra pratica edilizia che autorizzasse l'esecuzione di ulteriori interventi nell'immobile pignorato.

L'area all'interno della quale è inserito l'immobile pignorato è individuata nel PRG vigente (approvato con D.G.R. n. 33-204 del 12/06/2000) del Comune di

Moncalieri con la sigla “Bp1” corrispondente alle aree a preminente destinazione produttiva le cui destinazioni d’uso sono elencate all’art. 26 delle NTA (con esclusione della destinazione residenziale).

---

QUESITO 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”

## **8.A – ACCERTAMENTO REGOLARITÀ EDILIZIA**

In merito alla regolarità edilizia, dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione agli atti dell’archivio comunale (con particolare riferimento ai titoli abilitativi di cui al precedente quesito n. 7) si è potuto accertare che l’immobile è sostanzialmente conforme ai disegni depositati ad eccezione:

- **Porzione di fabbricato individuata al C.F. al Foglio 23 n. 1059 sub. 108:**

1. Presenza di tre tettoiette chiuse edificate all’interno dell’area cortilizia pertinenziale (identificate nell’elaborato grafico redatto dallo scrivente con le lettere “A”, “B” e “C” – *vedasi allegato n. 17*). Per tali costruzioni dovrà prevedersi la loro demolizione con il ripristino dell’originale stato dei luoghi essendo in contrasto il gli strumenti urbanistici vigenti.
2. Mancata definizione della domanda di condono edilizio protocollo n. 894 del 30.03.1995 (ad ovest della costruzione) finalizzata all’ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria. Lo scrivente ha chiesto chiarimenti all’ufficio tecnico circa le modalità ed i costi per l’ottenimento del Permesso in sanatoria non ottenendo tutta alcun riscon-

tro. Si ipotizza, per l'ottenimento della sanatoria, un importo non inferiore ad € 6.000,00 comprensivo degli onorari professionali del tecnico incaricato.

3. Realizzazione all'interno dell'area destinata a magazzino di un'area uso ufficio e servi igienici con struttura in ferro sopraelevata rispetto al piano di calpestio del fabbricato (zona identificata nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente con la lettera "D" – *vedasi allegato n. 17*). Per la sanatoria occorrerà presentare, presso il Comune di Moncalieri, una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 36 bis T.U.E. (ex 37 comma 4) la cui spesa presumibile si ritiene non sia inferiore ad € 5.000,00 (comprensiva di sanzione, onorari professionali e diritti per la presentazione della pratica comunale e catastale di aggiornamento).

- **Porzione di fabbricato individuata al C.F. al Foglio 23 n. 1059 sub. 109:**

4. Diversa distribuzione delle tramezzature interne ai piano interrato e primo. Per la sanatoria occorrerà presentare, presso il Comune di Moncalieri, una CILA in sanatoria la cui spesa presumibile si ritiene non sia inferiore ad € 3.000,00 (comprensiva di sanzione, onorari professionali e diritti per la presentazione della pratica comunale e catastale di aggiornamento).

---

## **8.B. – ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA**

---

Dalle ricerche eseguite nel database del sistema informativo del SIPEE Regione Piemonte (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici), si è accertato che gli immobili pignorati non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (siglabile A.P.E). L'ape protocollo n. 2019 200167 0115 del

17.10.2019, allegato all'atto di vendita con riserva alla @@@@ (relativo al sub. catastale n. 108), è risultato scaduto in data 31.12.2020.

---

QUESITO 9) - “determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c”:

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di “confronto di mercato” attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Si è provveduto ad analizzare i prezzi desunti, in parte da apposite ricerche condotte sul mercato ed, in parte, sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari (quotazioni F.I.A.I.P. – Federazione italiana agenti immobiliari professionali, quotazioni O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare ecc..) che sintetizzano l'andamento del mercato immobiliare dell'intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l'attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
  - Al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, alla distribuzione planimetrica, all'esposizione, al grado qualitativo

delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche;

- Alla destinazione d'uso.

Alla luce di quanto argomentato ed esperite le analisi del caso all'immobile oggetto della presente relazione di stima, sulla base delle **superfici commerciali lorde** (desunte graficamente e così come comunemente intese nell'ambito della Città di Torino e provincia – D.P.R. n. 138/98 – Allegato C), si attribuiscono i seguenti valori:

1) **Porzione di fabbricato uso magazzino** (al CF Foglio n. 23 n. 1059 sub. 108 di cui al precedente punto A.1 – 1)

| Descrizione                    | Superficie |   | Coeff. | €/mq   | Valore stimato (€) |
|--------------------------------|------------|---|--------|--------|--------------------|
| - Area a magazzino/produzione  | 910 mq     | X | 1,00   | 220,00 | 200.200,00         |
| - Uffici ed accessori diretti  | 60 mq      | X | 1,00   | 250,00 | 15.000,00          |
| - Tettoie chiuse               | 285 mq     | X | 1,00   | 200,00 | 57.000,00          |
| - Cortile pertinenziale        | 540 mq     | X | 0,10   | 220,00 | 11.880,00          |
| - C.T                          | 15 mq      | X | 0,25   | 220,00 | 825,00             |
| - BCNC sub. 110 (50% C.T P.S1) | 17 mq      | X | 0,25   | 220,00 | 935,00/2= 467,50   |
| VALORE STIMATO                 |            |   |        |        | <b>285.372,50</b>  |

In ottemperanza a quanto previsto al comma 2 dell'art. 568 del codice di procedura di stima, al valore sopra indicato si sono applicati i seguenti ed ulteriori coefficienti correttivi in assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

| Descrizione   | Coeff. | Importo correttivo (€) |
|---|--------|------------------------|
| - Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale |        | - 11.000,00            |
| - Stato di possesso                                 | - 10 % | - 28.537,25            |
| VALORE COEFFICIENTI CORRETTIVI                      |        | <b>- € 39.537,25</b>   |

### **VALORE DI MERCATO:**

**Valore stimato – coeff. correttivi = € 285.372,50 - € 40.400,00 = € 245.835,25**

-----

2) **Porzione di fabbricato uso ufficio** (al CF Foglio n. 23 n. 1059 sub. 109 di cui al precedente punto A.1 – 2)

| Descrizione                             | Superficie |   | Coeff. | €/mq   | Valore stimato (€) |
|---|------------|---|--------|--------|--------------------|
| - Uffici ed accessori diretti (PT e P1) | 500 mq     | X | 1,00   | 250,00 | 125.000,00         |
| - Superfici accessorie indirette PS1    | 110 mq     | X | 0,25   | 250,00 | 6.875,00           |
| - Cortile pertinenziale                 | 280 mq     | X | 0,10   | 250,00 | 7.000,00           |
| - BCNC sub. 110 (50% C.T P.S1)          | 17 mq      | X | 0,25   | 220,00 | 935,00/2= 467,50   |
| VALORE STIMATO                          |            |   |        |        | <b>139.342,50</b>  |

In ottemperanza a quanto previsto al comma 2 dell'art. 568 del codice di procedura di stima, al valore sopra indicato si sono applicati i seguenti ed ulteriori coefficienti correttivi in assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

| Descrizione   | Coeff. | Importo correttivo (€) |
|---|--------|------------------------|
| - Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale |        | - 3.000,00             |
| - Stato d'uso e manutenzione                        | - 10%  | - 13.934,25            |
| VALORE COEFFICIENTI CORRETTIVI                      |        | <b>- € 16.934,25</b>   |

**VALORE DI MERCATO:**

**Valore stimato – coeff. correttivi = € 139.342,50 - € 16.934,25 = € 122.408,25**

3) **Cabina Enel** (al CF Foglio n. 23 n. 1059 sub. 2)

| Descrizione    | Superficie |   | Coeff. | €/mq   | Valore stimato (€) |
|----------------|------------|---|--------|--------|--------------------|
| - Cabina Enel  | 24 mq      | X | 1,00   | 220,00 | 5.280,00           |
| VALORE STIMATO |            |   |        |        | <b>5.280,00</b>    |

**VALORE DI MERCATO: € 5.280,00**

4) **Area urbana antistante adibita a marciapiede** (al CF Foglio n. 23 n. 1059 sub. 3)

| Descrizione    | Superficie |   | Coeff. | €/mq | Valore stimato (€) |
|----------------|------------|---|--------|------|--------------------|
| - Area urbana  | 110 mq     | X | 1,00   | 5,00 | 550,00             |
| VALORE STIMATO |            |   |        |      | <b>550,00</b>      |

**VALORE DI MERCATO: € 550,00**

5) **Area urbana retrostante la costruzione** (al CF Foglio n. 23 n. 1562)

| Descrizione    | Superficie |   | Coeff. | €/mq  | Valore stimato (€) |
|----------------|------------|---|--------|-------|--------------------|
| - Area urbana  | 175 mq     | X | 1,00   | 10,00 | 1.750,00           |
| VALORE STIMATO |            |   |        |       | <b>1.750,00</b>    |

**VALORE DI MERCATO: € 1.750,00**

Pertanto, per la piena proprietà degli immobili pignorati, si ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato complessivo pari a:

| Descrizione  | Importo correttivo (€) |
|--|------------------------|
| - Porzione di fabbricato al CF al foglio 23 n. 1059 sub. 108 | 245.835,25             |
| - Porzione di fabbricato al CF al foglio 23 n. 1059 sub. 109 | 122.408,25             |
| - Cabina Enel  | 5.280,00               |
| - Area urbana a marciapiede                                  | 550,00                 |
| - Area urbana retrostante la costruzione                     | 1.750,00               |
| VALORE Totale  | <b>375.823,50</b>      |
| <b>VALORE Totale ARROTONDATO</b>                             | <b>€ 376.000,00</b>    |

La valutazione formulata è espressa a corpo con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze.

Si segnala che le due porzioni di fabbricato di cui ai precedenti punti 1 e 2 non sono di fatto totalmente indipendenti. E' infatti presente una porta di collegamento tra l'area adibita a magazzino ed il vano scala della zona uffici. L'area cortilizia non è suddivisa con alcuna recizione o manufatto. Anche gli impianti termici, elettrici ed idraulici, non paiono suddivisi. Di tale situazione se ne dovrà dare atto in caso di vendita separata giudiziale delle unità immobiliari.

QUESITO 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 specificare 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.)

Per l'immobile pignorato non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio) che prevede la nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

## CONCLUSIONI

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

| <b>R.G.E. n. 395/2024</b>                 | <b>G.E.: Dott.ssa Simona GAMBACORTA</b>   |
|---|---|
| <i>Diritto reale e quota pignorata:</i>   | <b>PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000</b>   |
| <i>Indirizzo:</i>                         | <b>Comune di Moncalieri (TO) via Kennedy n. 15</b>  |
| <i>Identificativo Catasto Fabbricati:</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 23 n. 1059 sub. 108</b></li> <li>• <b>Foglio 23 n. 1059 sub. 109</b></li> <li>• <b>Foglio 23 n. 1059 sub. 2</b></li> <li>• <b>Foglio 23 n. 1059 sub. 3</b></li> <li>• <b>Foglio 23 n. 1059 sub. 110</b></li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 23 n. 1562</b></li> </ul>  |
| <i>Formalità da cancellare:</i><br><br><i>ISCRIZIONI</i><br><br>-----<br><br><i>TRASCRIZIONI</i> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Iscrizione n. 29892/5378 del 18.07.2017</b></li> <li>• <b>Iscrizione n. 45173/7838 del 12.10.2021</b></li> <li>• <b>Iscrizione n. 27426/4083 del 26.06.2023</b></li> </ul> -----<br><br><ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trascrizione n. 22268/16927 del 28.05.2024</b></li> </ul> |
| <i>Stato di occupazione:</i>   | <b><i>in parte occupato ed in parte nella disponibilità dell'esecutata.</i></b>   |
| <i>Valore dell'immobile:</i>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Valore commerciale: € 376.000,00</b></li> </ul>   |

Con quanto sopra esposto si ritiene di avere compiutamente assolto al gradito incarico ricevuto.

Come disposto dal G.E. si è provveduto a trasmettere copia della presente relazione al creditore procedente, ai soggetti intervenuti ed al debitore (*vedasi allegato n. 23*).

Torino, lì 10 novembre 2024

Il C.T.U.

*Geom. Pasquale MOLLICA*

**Allegati:**

- 1) Perizia per pubblicità immobiliare (priva di nominativi delle parti);
- 2) Fotografie illustrative (n. 71 riprese);
- 3) Tavola grafica con individuazione dell'intero complesso pignorato;

- 4) Tavola grafica con sovrapposizione immobili alla mappa catastale;
- 5) Visura Catastale Foglio 23 n. 1059 sub. 108;
- 6) Planimetria Catastale Foglio 23 n. 1059 sub. 108;
- 7) Visura Catastale Foglio 23 n. 1059 sub. 109;
- 8) Planimetria Catastale Foglio 23 n. 1059 sub. 109;
- 9) Visura Catastale Foglio 23 n. 1059 sub. 2 (cabina Enel);
- 10) Planimetria Catastale Foglio 23 n. 1059 sub. 2 (cabina Enel);
- 11) Visura Catastale Foglio 23 n. 1059 sub. 3 (area urbana di marciapiede);
- 12) Planimetria Catastale Foglio 23 n. 1059 sub. 3 (area urbana di marciapiede);
- 13) Visura Catastale Foglio 23 n. 1059 sub. 110 (BCNC);
- 14) Elaborato planimetrico Catastale Foglio 23 n. 1059;
- 15) Visura Catastale Foglio 23 n. 1562 (area urbana nel retro);
- 16) Copia atto di acquisto “@@@@@@@@” con riserva della proprietà;
- 17) Planimetria stato di fatto immobili pignorati;
- 18) N.O. a Costruire n. 153/1969;
- 19) C.E. cabina Enel n. 65 del 1977;
- 20) C.E. n. 385 del 1983 per chiusura tettoia;
- 21) Richiesta di Condono Edilizio prot n. 894 del 30.03.1995;
- 22) D.I.A. protocollo n. 62865 del 22.11.1996
- 23) Prova dell'avvenuta trasmissione della relazione alle parti.
- 24) Richiesta di liquidazione C.T.U.