



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO

170/2024 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Elisabetta Duretto

CREDITORE PROCEDENTE

Condominio "Palazzo Cenischia"

DEBITRICE ESECUTATA

CUSTODE GIUDIZIARIO

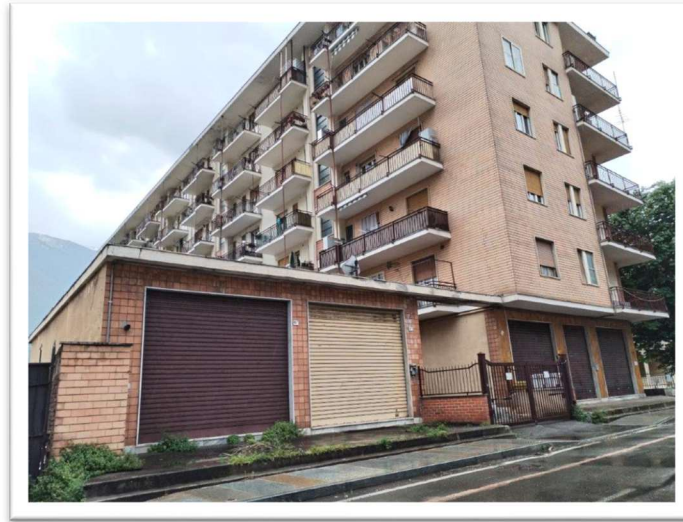
Avvocato Rosario Saccà

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

del 15.03.2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET



L'ESPERTO

Geom. Gian Carlo La Vigna

creditore procedente: Condominio "Palazzo Cenischia"

debitrice eseguita: -----

pagina 1 di 14



GIURAMENTO

Con provvedimento del 29.04.2024 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Elisabetta Duretto nominava lo scrivente Gian Carlo La Vigna, geometra libero professionista con studio a Torino in via C. Beggiamo n. 5, iscritto al n. 7267 dell'Albo Professionale del Collegio Geometri di Torino e al n. 174 dell'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici del Giudice, quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'unità immobiliare pignorata invitandolo a prestare giuramento in cancelleria secondo le rituali modalità telematiche (verbale depositato in pari data).

Nel succitato provvedimento il G.E. assegnava il seguente quesito qui richiamato per singoli punti disponendo altresì termine per il deposito telematico della relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (16.09.2024 - ore 12:00), rinviata in più fasi fino al 31.03.2025 - ore 12:00 per consentire al custode giudiziario nominato, avvocato Rosario Saccà, di organizzare l'accesso forzoso con l'ausilio di fabbro e forze dell'ordine, e allo scrivente Esperto di accertare la reale consistenza dell'unità immobiliare pignorata, così come di fatto accertata in occasione dei sopralluoghi compiuti in loco.

OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi lo scrivente acquisiva la documentazione utile e i dati necessari per rispondere compiutamente ai quesiti posti eseguendo sessioni e accertamenti al catasto dei fabbricati, l'archivio notarile di Torino, la conservatoria dei registri immobiliari e l'ufficio tecnico di Susa, l'agenzia delle entrate di Torino 1 e Torino 2, lo studio dell'amministratore protempore e più volte sulla località.

In data 09.09.2024, previo accesso forzoso svoltosi alla presenza dei carabinieri della locale stazione territoriale di Susa, eseguiva il sopralluogo interno del negozio unitamente al custode giudiziario, compiendo contestualmente i rilievi grafici e fotografici della massa pignorata.

Successivamente eseguiva indagini di mercato circa i valori medi di compravendita applicati nella zona di ubicazione per beni che si possono ritenere simili, fatte le dovute considerazioni e proporzioni del caso.

PREMESSE - PROBLEMATICHE RISCONTRATE

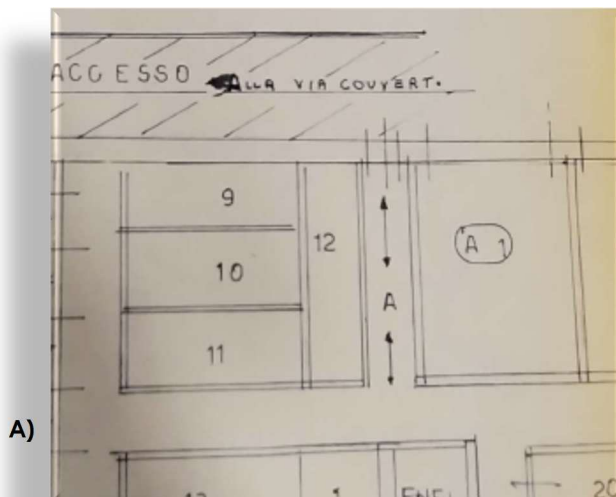
Inesistenza della cantina di pertinenza con conseguente esclusione dalla massa pignorata.

Dall'esito dei sopralluoghi svolti sulla località e delle ricerche compiute nei uffici pubblici, per la cantina di pertinenza del negozio sono state accertate le seguenti problematiche che ne hanno oggettivamente determinato l'esclusione dalla massa oggetto di vendita:

- 1) nel pignoramento in atti risultano sottoposti a esecuzione gli "immobili in Comune di Susa, Corso Luciano Couvert 18 piano T, identificati a Catasto alla particella n. 446 subalterno 2 del F. 10, Categoria C/1, classe 4 Consistenza 36 mq, Rendita €. 1.054,19";
- 2) dagli accertamenti compiuti al catasto dei fabbricati non è stato possibile risalire alla reale consistenza della suddetta unità immobiliare subalterno 2 poiché, come riferito dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino in risposta all'istanza presentata di abbinamento schede presentata dallo scrivente, non vi sono planimetrie dell'immobile unite agli atti catastali;
- 3) in tutti gli atti di provenienza l'unità immobiliare pignorata è composta dai seguenti locali graficamente rappresentati nelle planimetrie allegate al regolamento condominiale:
 - locale commerciale "negozio N1" nel complesso dei bassi fabbricati;



- pertinenziale "cantina sottoscala n.12" al piano interrato della casa di civile abitazione;
- 4) in tutte gli atti di provenienza la pertinenza è sempre stata così descritta: "al piano seminterrato il locale sottoscala individuato con il numero 12 (dodici) nella pianta del corrispondente piano allegata al regolamento di condominio di cui infra, coerenti: cantine 9-10-11, corridoio comune a due lati e rampa di accesso alla via Couvert";
- 5) la sottostante planimetria allegata con la lettera "C" all'atto di deposito del regolamento di condominio, generica e scarsamente dettagliata, così rappresenta la cantina n. 12, le confinanti cantine n. 9-10-11 e il corridoio comune verso la rampa carraia esterna (Foto A):

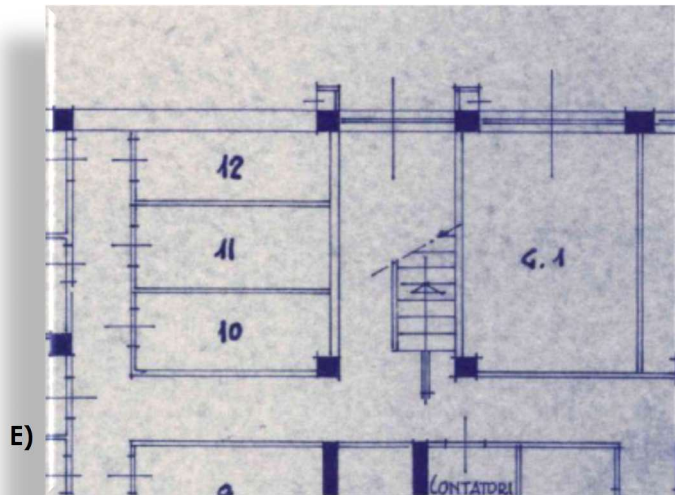


- 6) lo stato dei luoghi visionato, però, differisce notevolmente dalla planimetria condominiale:
- le cantine "9-10-11" non confinano con nessun'altra cantina;
 - le stesse confinano invece con il corridoio comune che tramite porta antincendio collega il piano cantine con la rampa carraia (Foto B);
 - detto corridoio confina mediante tramezzo con il vano scala distinta con la lettera "A" nella planimetria condominiale (Foto C);
 - la cantina "sottoscala" citata negli atti di provenienza è ricompresa nel volume della scala "A" (Foto D) e confina unicamente con l'autorimessa distinta con la sigla "A1";



- 7) nonostante l'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia n. 61/63 (Foto E) sia anch'esso generico e lacunoso, si può comunque sostenere che lo stato di fatto dei luoghi (Foto C) corrisponda sostanzialmente a quanto amministrativamente licenziato (Foto E):





In conclusione pertanto, la cantina distinta con il numero "12" nella planimetria condominiale coerente con le cantine 9-10-11 (esistenti), **è di fatto inesistente**.

Nel progetto assentito, così come di fatto nella realtà, l'area della "cantina 12" è destinata a corridoio comune comunicante con la rampa carraia esterna.

Quand'anche la cantina fosse stata effettivamente realizzata nel luogo indicato dalla planimetria condominiale, ossia in aderenza alle cantine 9-10-11, **non sarebbe** comunque un vano "sottoscala" poiché in quel tratto il soprastante solaio è costantemente orizzontale.

La cantina "sottoscala" accertata dallo scrivente (Foto D) confina con l'autorimessa "A1" ed è nettamente staccata dalle cantine 9-10-11.

Per tali motivi lo scrivente, nel provvedere alla denuncia della scheda catastale mancante, ha escluso qualsiasi pertinenza sia dalla consistenza dell'unità immobiliare che dalla massa pignorata oggetto di esecuzione.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Sulla scorta delle sopraccitate attività peritali, lo scrivente integra per completezza la presente relazione con i seguenti allegati:

- allegato 1: documentazione fotografica esterni e interni;
- allegato 2: visura e scheda catastale dell'unità immobiliare pignorata;
- allegato 3: planimetria indicativa dello stato di fatto dei luoghi;
- allegato 4: visure agenzie delle entrate di Torino 1 e Torino 2 sullo stato locativo;
- allegato 5: regolamento condominiale contrattuale;
- allegato 6: atto di provenienza della proprietà;
- allegato 7: licenza edilizia per "fabbricato civile abitazione a 6 piani f.t.";
- allegato 8: licenza edilizia per "varianti in corso d'opera - autorimessa";
- allegato 9: autorizzazione all'abitabilità.

TRATTAZIONE DEL MANDATO E RISPOSTA AI QUESITI

"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:

creditore procedente: **Condominio "Palazzo Cenischia"**

debitrice eseguita: -----

pagina 4 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
ECCUZIONE IMMOBILIARE 170/2024 R.G.E.

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

A) quota 1/1 piena proprietà

Comune di Susa (To), corso Luciano Couvert n. 18/F:

1) al piano terreno (1° f.t.): I locale commerciale ad uso **negozio** con servizi igienici, retro e disimpegno, distinto con la sigla "N1 (enne/uno)" nella planimetria generale del relativo piano allegata con la lettera "D" all'atto di deposito del regolamento di condominio rogito notaio Giovanni Battista Picco del 03.02.1967, rep. 32688 - racc. 20387, trascritto a Susa il 27.02.1967 ai nn. Rg. 902 - Rp. 730; coerenze da nord in senso orario: corso Luciano Couvert, altra proprietà, autorimessa "G20", negozio "N2", salvo altre.

A seguito dell'introduzione in atti della variazione catastale docfa presentata il 31.01.2025 e registrata il 03.02.2025 per "*presentazione planimetria mancante*" (pratica TO0036659), l'unità immobiliare pignorata è attualmente censita al catasto dei fabbricati di Susa con il foglio **10** particella **446** subalterno **2** (corso Luciano Couvert n. 18/F, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 36, superficie catastale mq. 46, rendita catastale €. 1.054,19) e volturata a "-- ---- nata in ----- il --,--,----, cod. fis.: --- -- ---- -- -, proprietà 24/24, bene personale" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva dell'unità immobiliare:	46,00 m²
Consistenza commerciale complessiva degli accessori:	0,00 m²
Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.000,00
Valore di vendita giudiziaria del bene nel medesimo stato di fatto e di diritto:	€. 21.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo interno avvenuto con accesso forzoso il 09.09.2024, si è accertato che il locale commerciale era in condizione di prolungato stato di abbandono e disuso, non occupato e utilizzato da nessuno, privo di arredi mobili e oggetti di altro genere.

Dalle visure ricevute delle agenzie delle entrate di Torino 1 e 2, risulta che al 14/16.05.2024 il bene pignorato non era oggetto di scritture private stipulate dall'esecutata a favore di terzi (allegato 4).

Nella determinazione del richiesto valore attuale di mercato della massa pignorata, lo scrivente terrà in debito conto l'incidenza generata dal sopracitato stato occupazionale riservandosi comunque sull'esistenza di eventuali titoli o pattuizioni posti in essere senza la prevista formalizzazione nei pubblici uffici di competenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Le ispezioni eseguite alla conservatoria dei registri immobiliari di Susa aggiornate alla odierna,

creditore procedente: **Condominio "Palazzo Cenischia"**
debitrice eseguita: -----



evidenziano la seguente formalità pregiudizievole gravante sull'immobile esecutato indicata al punto 4.2.2 la cui cancellazione avverrà a cura della procedura, con i seguenti oneri ad esclusivo carico dell'aggiudicatario:

- trascrizioni (tutte le tipologie): €. 294,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (solo per mutui): €. 35,00 per ogni formalità;
- ipoteche volontarie (non mutui), giudiziali, legali: imposta ipotecaria pari allo 0,5% sul minor importo tra "iscrizione totale dell'ipoteca e prezzo di aggiudicazione" con un minimo di €. 200,00 oltre €. 94,00 di imposta di bollo e tassa ipotecaria, per ogni formalità.

L'importo complessivo sarà determinato dai competenti uffici della conservatoria dei registri immobiliari di Susa in funzione del prezzo di aggiudicazione, della tipologia e del numero di formalità da cancellare, di nuove imposte in vigore al momento del trasferimento.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: l'area sulla quale insiste il bene pignorato non è gravata da diritti di censo, livello o usi civici a favore di terzi.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso (regolamento condominiale):

dagli atti di provenienza e dal regolamento condominiale non risultano gravare sul bene pignorato particolari diritti reali, vincoli o oneri, formalizzati a favore di terzi e rimanenti a carico dell'acquirente (ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o connessi con il suo carattere storico - artistico), fatta eccezione per le ragioni, i diritti e le accessioni che al suddetto competono sull'area e sulle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni ai sensi di legge e del vigente regolamento condominiale.

Il condominio di corso Luciano Couvert n. 18 denominato "Palazzo Cenischia", è disciplinato dal regolamento contrattuale allegato con la lettera "B" all'atto di deposito rogito notaio Giovanni Battista Picco del 03.02.1967, rep. 32688 - racc. 20387, trascritto a Susa il 27.02.1967 ai nn. Rg. 902 - Rp. 730. Detto regolamento prevede i seguenti vincoli di destinazione d'uso ovvero limitazioni all'utilizzo del bene pignorato (allegato 5):

"= CAPO I =

REGOLAMENTAZIONE DEI RAPPORTI FRA I LOTTI "A" et "B"
...omissis...

Destinazioni vietate per tutti i locali costituenti i lotti "A" et "B"

Sono vietate le destinazioni a bar, pizzerie, trattorie, ristoranti, negozi di vendita del pesce, attività artigianali o industriali rumorose, maleodoranti o nocive: sono fatte salve le ulteriori limitazioni e divieti statuiti nei singoli regolamenti di condominio particolari.

...omissis...

CAPO III

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL COMPLESSO BASSI

FABBRICATI SITI IN SUSÀ = VIA COUVERT N.ro 18 =

...omissis...

Uso della proprietà - Obblighi e diritti dei comproprietari:

I locali in oggetto potranno essere destinati ad autorimesse private, laboratori, magazzini, negozi e, meglio, potranno avere tutte le destinazioni consentite dal Comune di Susa.".

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni da cancellare: nessuna;

4.2.2. Trascrizioni da cancellare:

creditore procedente: **Condominio "Palazzo Cenischia"**

debitrice esecutata: -----

pagina 6 di 14



- pignoramento immobiliare trascritto il 11.03.2024 ai nn. Rg. 1937 - Rp. 1599:
favore: condominio Palazzo Cenischia;
contro: -----;
cancellazione totale: la formalità colpisce esclusivamente l'immobile pignorato.

4.2.3. Trascrizioni da non cancellare: nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1. SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione (condominio e riscaldamento):	€.	209,19
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese del biennio antecedente la data della perizia scadute e insolute:	€.	1.460,04

Come previsto dall'articolo 63 comma 4 delle disposizioni d'attuazione del codice civile, l'aggiudicatario è comunque responsabile in solido con l'esecutata delle spese insolute condominiali e del riscaldamento, sia ordinarie che straordinarie, riferite all'annualità gestionale in corso (non solare) e a quella precedente, rispetto alla data di trasferimento della proprietà in suo favore. È consigliabile che l'interessato verifichi preliminarmente lo stato del debito in prossimità della data dell'asta così da quantificare le reali spese a carico del bene esecutato nel periodo di competenza legale (amministratore protempore dello stabile: "Studio Immogest S.a.s. di Grasso Geom. Roberto & C., tel. 0122/31.661").

5.2. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dagli accertamenti compiuti negli uffici di competenza, non sono emersi estremi di ulteriori vertenze giudiziarie oltre la presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. PROPRIETA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente (11.03.2024), l'intera piena proprietà dell'unità immobiliare in questione era intestata alla esecutata -----, quale bene personale.

6.2. CRONISTORIE DEL VENTENNIO

In merito alle vicende del bene esecutato nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento immobiliare (12.03.2004 ÷ 11.03.2024), si elencano qui di seguito i nominativi dei titolari e i dati dei rispettivi titoli di acquisto della proprietà pignorata:

- 1) atto di c/v notaio Aldo Annese del 18.04.1969, rep. 12911 - racc. 7448
trascritto a Susa il 05.05.1969 ai nn. Rg. 2220 - Rp. 1904:
----- nato a ----- il --.--.-- e --- nata a ----- il --.--.--, vendevano a -----
nato a ----- il --.--.-- e ----- nato a ----- il --.--.-- l'intera piena proprietà per la
quota indivisa di 1/2 ciascuno (senza indicazione di convenzioni matrimoniali) del
negoziò distinto con la sigla "N1" e della cantina sottoscala distinta con il numero "12";
(primi proprietari per atto tra vivi anteriore al ventennio);
- 2) atto di cessione quote notaio Francesco Gorla del 16.02.1984, rep. 23287 - racc. 6092
trascritto a Susa il 05.03.1984 ai nn. Rg. 1293 - Rp. 1112:
previa domanda di divisione giudiziale trascritta a Susa il 27.03.1981 ai nn. Rg. 1854 - Rp.
1566, ----- vendeva ai coniugi ----- nato a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- --- ---
---) e ----- nata a ----- il --.--.-- (cod. fis.: --- --- ---) la restante quota 1/2 di
comproprietà dei suddetti immobili, per la quota di 1/2 ciascuno in regime patrimoniale
di comunione legale dei beni; in considerazione della quota di 1/2 già in capo a -----

creditore procedente: **Condominio "Palazzo Cenischia"**
debitrice esecutata: -----
pagina 7 di 14



-----, la titolarità dell'immobile pignorato diventa la seguente:

- ✓ -----: proprietà 1/2 senza convenzioni matrimoniali;
- ✓ -----: proprietà 1/4 in comunione dei beni con -----;
- ✓ -----: proprietà 1/4 in comunione dei beni con -----;

(primi proprietari per atto tra vivi anteriore al ventennio);

3) decesso di ----- avvenuto a Torino il 19.09.1999

successione legittima registrata a Torino il 14.05.2003 al n. 40 vol. 183

trascritta a Susa il 24.06.2003 ai nn. Rg. 6305 - Rp. 4927

accettazione tacita d'eredità trascritta a Susa il 25.09.2009 ai nn. Rg. 8023 - Rp. 5810:

in assenza di disposizioni testamentarie la quota 3/4 di piena proprietà in capo al decuius sul bene pignorato e su altri beni non oggetto della presente, si trasmette per legge alla seconda moglie ----- (successivamente -----) e alle figlie avute dalla prima moglie, come segue:

- 1/4 a ----- nata in ----- il --.-- (cod. fis.: -----);
- 1/4 a ----- nata a ----- il --.-- (cod. fis.: -----);
- 1/4 a ----- nata a ----- il --.-- (cod. fis.: -----);
- ----- titolare della rimanente **quota 1/4**;

4) decesso di ----- avvenuto a Torino il 11.02.2008

successione legittima registrata a Torino il 26.01.2009 al n. 50 vol. 441

trascritta a Susa il 25.02.2009 ai nn. Rg. 2032 - Rp. 1560:

in assenza di disposizioni testamentarie la quota 1/4 di piena proprietà in capo al decuius sul bene esecutato e su altri beni non oggetto della presente, si è trasmessa per legge alla madre e alla sorella (già titolari della quota 1/4 ciascuna), come segue:

- 3/8 a -----;
- 3/8 a -----;
- ----- titolare della rimanente **quota 2/8**;

5) verbale di conciliazione portante divisione del 28.01.2015

trascritto a Susa il 10.06.2015 ai nn. Rg. 3612 - Rp. 2859 (allegato 6):

con verbale di conciliazione sottoscritto davanti al dott. Ludovico Sburlati, G.I. nella causa 26938/2012 R.G. iscritta al Tribunale Ordinario di Torino (2ª Sez. Civile), -----, ----- e ----- (già ----- prima del matrimonio avvenuto con ----- il 27.05.2002 acquisendone il cognome), addivenivano alla seguente soluzione conciliativa della controversia: "La sig.ra -----, quanto alla propria quota pari a 3/8 dell'intero, e la sig.ra -----, quanto alla propria quota ereditaria pari a 3/8 dell'intero, trasferiscono a titolo di divisione ereditaria e di transazione, con tutte le garanzie di legge, alla sig.ra ----- che accetta e riceve, le rispettive quote di proprietà relativamente all'immobile ad uso esercizio commerciale sito in Susa (TO), Corso Couvert n. 18, censito al Catasto Urbano NCEU del Comune di Susa (TO) al Foglio 10, numero 446, subalterno 2, categoria C/1, classe 4, metri quadrati 36, rendita 1054,19, salvo migliore descrizione, più precisi confini e dati di catasto, il cui errore od omissione non potrà mai invalidare il presente accordo."

In considerazione della quota 6/8 così complessivamente ricevuta e della quota 2/8 già in suo possesso, ----- nata in ----- il --.-- (cod. fis.: -----), equivalente alla "nubile" ----- nata in ----- il --.-- (cod. fis.: -----), acquisisce l'intera piena proprietà del bene pignorato in questione.

6.3. PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

creditore procedente: **Condominio "Palazzo Cenischia"**

debitrice esecutata: -----

pagina 8 di 14



I primi titoli di acquisto per atto tra vivi anteriori al ventennio sono l'atto di c/v notaio Aldo Annese del 18.04.1969, rep. 12911 - racc. 7448, trascritto a Susa il 05.05.1969 ai nn. Rg. 2220 - Rp. 1904 e l'atto di cessione quote notaio Francesco Gorla del 16.02.1984, rep. 23287 - racc. 6092, trascritto a Susa il 05.03.1984 ai nn. Rg. 1293 - Rp. 1112.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Sulla base delle ricerche d'archivio compiute dal tecnico comunale, risulta che l'edificazione e l'agibilità del basso fabbricato comprendente il bene pignorato sono state autorizzate con il rilascio dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- 1) nulla osta 61/63 del 16.10.1963 per "fabbricato civile abitazione a 6 piani f.t." (allegato 7);
- 2) nulla osta in variante 11/66 del 20.01.1966 per "bassi fabbricati uso box" (allegato 8);
- 3) autorizzazione all'abitabilità 424 del 22.04.1975 (allegato 9).

Come già riferito per le planimetrie condominiali, anche gli elaborati progettuali allegati ai nulla osta sono generici e lacunosi in merito a rappresentazione dei serramenti, misure interne e dimensioni in pianta degli ampliamenti che hanno caratterizzato il basso fabbricato in cui insistono il negozio pignorato e il confinante negozio di proprietà terza (non eseguita).

L'immobile pignorato non è oggetto di condoni edilizi da definire o lavori in corso d'opera.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'articolo 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica dell'area, essendo oggetto di accertamento e stima un immobile in condominio entrostante a terreno già edificato della superficie minore di mq. 5000.

Dall'esame della cartografia e delle norme tecniche di attuazione (NTA) del vigente P.R.G.C., risulta che lo stesso ricade in "Area consolidata Ar9" (art. 34 NTA) nelle quali i principali interventi edilizi consentiti sono la "manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico/sanitario funzionale, restauro/risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia" (art. 13 NTA).

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 3 al vigente P.R.G.C. risulta invece che l'area sulla quale sorge il compendio ricade in:

- ✓ Aree edificate Classe III: "porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'aerea, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente";
- ✓ Classe di pericolosità per dinamiche fluvio-torrentizie (IIIb2): "a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile realizzare nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA

Fermo restando quanto premesso al precedente capitolo 7.1, dal confronto di massima tra stato attuale (allegati 1 e 3) e gli stati assentiti (allegati 7 e 8), per quanto potuto rilevare e accertare, si segnalano le seguenti difformità:

- ampliamento della superficie in pianta del basso fabbricato e quindi, dell'intero negozio: estensione longitudinale verso cortile della sagoma del negozio, tramite la quale è stato creato un ulteriore locale "retro" comunicante con i locali assentiti tramite passaggio originariamente chiuso da serramento fisso con serranda avvolgibile (ora rimossi), dotato di finestrelle apribili nella parte superiore del tamponamento a ridosso dell'autorimessa (allegato 1 foto 5, 6, 34 ÷ 38);



Precisazioni dell'Esperto in merito all'abuso edilizio:

il vano accessorio in questione qui indicato come "retro", corrisponde al locale che negli atti di provenienza viene ripetutamente descritto come "terrazzo coperto".

A giudizio dello scrivente, tale destinazione d'uso è impropria e fuorviante poiché il vano ricavato dall'ampliamento non ha caratteristiche di terrazzo o di struttura simile; l'abuso infatti occupa la superficie piana di cortile previsto libero da costruzioni nel progetto di variante. Nell'istanza di sanatoria pertanto, previamente analizzata e concordata con il tecnico comunale, al vano dovrà essere assegnata una destinazione d'uso accessoria conforme alle direttive del Comune di Susa.

➤ diversa distribuzione interna dei vani per:

- creazione nel locale principale di nuovo tramezzo con porta a soffietto che ne riduce la superficie netta calpestabile (allegato 1 foto 15 ÷ 18);
- demolizione parziale dell'originario tramezzo con porta tra negozio e retro (allegato 1 foto 30 e 31);
- creazione di servizio igienico privo di aerazione naturale, dotato dei sanitari principali, di impianto di aerazione forzata e idoneo antibagno aerato (allegato 1 foto 19 ÷ 28).

Fermo restando l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di un più accurato rilievo metrico del bene e delle verifiche dimensionali dello stato di fatto con le attuali tolleranze di legge, le difformità accertate possono essere conservate mediante Permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 bis del D.P.R. 380/2001.

Restano ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario il pagamento degli oneri comunali per la protocollazione dell'istanza, bolli e sanzione amministrativa ammontanti indicativamente e con tutte le riserve del caso tra €. 10-15.000,00, oltre agli onorari del professionista abilitato per l'espletamento delle pratiche edilizie e i costi delle eventuali opere edili-impiantistiche di ripristino (qui non quantificati); In caso di eventuale diniego l'aggiudicatario dovrà attenersi a quanto successivamente ordinato dal Comune di Susa.

Restano a sua cura e spese eventuali oneri a carico dell'immobile pignorato derivanti da opere qui non descritte, perché realizzate posteriormente al sopralluogo interno, o di nuove difformità scaturenti dal raffronto tra stato di fatto e nuovi permessi resi disponibili dall'ufficio tecnico successivamente al primo accesso agli atti e al deposito della presente relazione.

È comunque consigliabile approfondire preliminarmente con l'ufficio tecnico comunale l'iter da intraprendere, in considerazione anche del variare delle norme di settore e di più precise risultanze emergenti da rilievo metrico eseguito da proprio tecnico di fiducia.

La presente verifica di conformità riguarda unicamente il bene pignorato così come descritto al punto 1) della presente relazione e indicato nell'attuale scheda catastale.

Quanto sopra è stato tenuto in debito conto per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato della quota pignorata.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

La scheda in atti, priva di pertinenziale cantina, presentata dallo scrivente per le motivazioni di cui in premessa, corrisponde allo stato di fatto e alle destinazioni d'uso accertate all'atto del sopralluogo interno.

Conclusa la sanatoria, se necessario, l'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese a nuovo atto di aggiornamento dell'immobile mediante idonea variazione docfa, sostenendo altresì l'importo di €. 70,00 per tributi catastali, oltre onorario del professionista abilitato per espletare le pratiche catastali e le sanzioni determinate dall'Ufficio Provinciale del Territorio di Torino, in funzione della eventualmente tardiva presentazione degli atti di aggiornamento (qui non quantificati).

creditore procedente: **Condominio "Palazzo Cenischia"**

debitrice esecutata: -----



8.3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sulla scorta di quanto è dato sapere allo scrivente, il negozio non è attualmente dotato dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) previsto dalle vigenti normative nazionali ed europee. L'aggiudicatario assumerà a proprio carico ogni onere relativo.

BENI IN SUSA (TO), CORSO LUCIANO COUVERT n. 18/F, DI CUI AL PUNTO A)

LOCALE COMMERCIALE USO NEGOZIO

LOTTO UNICO

quota 1/1 piena proprietà

Comune di Susa (To), corso Luciano Couvert n. 18/F:

- 1) al piano terreno (1° f.t.): locale commerciale ad uso **negozio** con servizi igienici, retro e disimpegno, distinto con la sigla "N1 (enne/uno)" nella planimetria generale del relativo piano allegata con la lettera "D" all'atto di deposito del regolamento di condominio rogito notaio Giovanni Battista Picco del 03.02.1967, rep. 32688 - racc. 20387, trascritto a Susa il 27.02.1967 ai nn. Rg. 902 - Rp. 730; coerenze da nord in senso orario: corso Luciano Couvert, altra proprietà, autorimessa "G20", negozio "N2", salvo altre.

A seguito dell'introduzione in atti della variazione catastale docfa presentata il 31.01.2025 e registrata il 03.02.2025 per "presentazione planimetria mancante" (pratica TO0036659), l'unità immobiliare pignorata è attualmente censita al catasto dei fabbricati di Susa con il foglio **10** particella **446** subalterno **2** (corso Luciano Couvert n. 18/F, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 36, superficie catastale mq. 46, rendita catastale €. 1.054,19) e volturata a "-- ---- nata in ----- il --.--., cod. fis.: --- -- ---- -- -, proprietà 24/24, bene personale" (allegato 2).

Consistenza, distribuzione interna dei vani e coerenze sono riportate anche nella planimetria indicativa dello stato attuale (allegato 3).

9. VALORE DI LIBERO MERCATO E DI VENDITA GIUDIZIARIA

9.1 SUPERFICIE COMMERCIALE INDICATIVA

La superficie commerciale della massa pignorata rilevata graficamente dall'attuale scheda catastale in atti e ridotta secondo le percentuali normalmente utilizzate in sede di trattativa commerciale, risulta di circa **mq. 46,00** così come qui di seguito computata:

descrizione	consistenza mq.		indice %		commerciale mq.
negozio:	21,94	x	100%	=	21,94
disimpegno, servizi igienici, retro:	46,98	x	50%	=	23,49
arrotondamento:	+ 0,57	x	100%	=	+ 0,57
Totale:	69,49				46,00

9.2 VALORE DI MERCATO

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

La stima del più probabile valore attuale di mercato tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio e del bene pignorato (zona di ubicazione, vetustà, caratteristiche tipologiche e costruttive, stato di manutenzione generale, altezza di piano, consistenza e distribuzione interna dei vani, qualità dei materiali di finitura e degli impianti tecnologici) del corrente stato occupazionale, dei vincoli condominiali, dell'entità

creditore procedente: **Condominio "Palazzo Cenischia"**

debitrice esecutata: -----

pagina 11 di 14



degli abusi edilizi, dell'attuale stato interno accertato, dell'esito degli accertamenti compiuti nei pubblici uffici e dell'attuale andamento del mercato di beni simili riscontrabili in zona.

Le quotazioni territoriali di O.M.I. e F.I.M.A.A. prevedono per la tipologia di beni in questione in "stato conservativo normale", i seguenti valori per unità di superficie commerciale:

- O.M.I. dell'agenzia delle entrate per "negozi": tra €. 470,00 ed €. 940,00;
- F.I.M.A.A. per "negozi in posizione non primaria": tra €. 600,00 ed €. 900,00.

Pertanto sulla base delle suddette valutazioni, individuato in €/mq. 800,00 il valore unitario al quale rapportare la superficie commerciale in linea con le quotazioni ufficiali, si ritiene di procedere in via prudenziale alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dell'intera quota di proprietà del cespite pignorato, adottando il metodo di stima analitico, in netti ed arrotondati:

Valore superficie principale: €/mq. 800,00 x mq. 46 = €. 36.800,00

arrotondamento: €. 200,00.

Valore di mercato quota 1/1 piena proprietà al netto degli aggiustamenti: **€ 37.000,00**

La presente stima deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi ed oneri, che si intendono qui riportati e integralmente trascritti.

9.3 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio, retro, servizi	mq. 46,00	0,00	€. 36.800,00	€. 37.000,00
				€. 36.800,00	€. 37.000,00

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO

descrizione	importo
stato d'uso/manutenzione:	- 2% - €. 740,00
vincoli e oneri giuridici:	- 2% - €. 740,00
riduzione per stato locativo:	- 0% - €. 0,00
regolarizzazione difformità edilizie e catastali (cap. 8):	- €. 15.000,00
	- €. 16.480,00

Valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.520,00

Riduzione del valore del 1% per assenza di garanzia conformità edilizia e impiantistica, per assenza di vizi e immediatezza della vendita giudiziaria:	- €. 205,20
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	- €. 0,00
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	- €. 0,00
Arrotondamento per eccesso:	- €. 685,20

Valore di vendita giudiziaria del bene al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 21.000,00**

creditore procedente: **Condominio "Palazzo Cenischia"**

debitrice esecutata: -----



10. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DEL COMPENDIO

Trattasi di compendio immobiliare con plurimi accessi carrai e pedonali da corso Luciano Couvert costituito da (allegato 1 foto 1 ÷ 6):

- ✓ lotto A: condominio per civile abitazione di tipologia medio/economico a sette piani f.t. (l'ultimo arretrato), oltre sottotetto non abitabile, seminterrato per cantine di pertinenza e locali tecnici comuni, area verde con piantumazioni d'alto fusto (prospetto principale) e cortile comune asfaltato destinato ad area di manovra per auto (prospetto posteriore);
- ✓ lotto B: basso fabbricato interno cortile in parte interrato e in parte a un piano f.t. ad uso autorimesse private; basso fabbricato lato strada destinato a negozi (piano terreno) e magazzini (piano interrato).

L'epoca costruttiva del compendio risale alla metà degli anni '60 del secolo scorso.

Il fabbricato non è dotato di alloggio per custode e non dispone del servizio di portineria.

Il **basso fabbricato** compendiate il negozio pignorato presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche costruttive (allegato 1 foto 7 ÷ 38):

- struttura portante in c.a.; orizzontamenti e tetto piano con solette in latero-cemento; tetto impermeabilizzato da guaine catramate; pluviale unico esterno con scarico delle acque piovane sul tetto delle autorimesse; tamponamento su strada rivestito con mattonelle laterizie quadrate; tamponamenti laterali e posteriore intonacati e tinteggiati.

Lo stato di conservazione risulta in normali condizioni manutentive.

La zona di ubicazione, decentrata di circa 1 km rispetto al centro cittadino, è in prossimità del torrente Cenischia e della locale stazione ferroviaria; scarsa di parcheggi pubblici, è priva di strutture collettive e commerciali private, con alimentari e negozi di prima necessità.

In merito alle caratteristiche interne del **negozio**, si riferisce sinteticamente quanto segue (allegato 1 foto 13 ÷ 44):

accesso: vetrina in ferro smaltato con porta d'apertura a battente unico, dotata di serranda avvolgibile motorizzata con quadretto per comando a chiave esterno;

pavimenti: gres porcellanato in tutti i locali;

rivestimenti: tinteggiatura ordinaria (negozio); ceramica e tinteggiatura negli altri locali;

serramenti interni: porta a soffietto plastica (negozio); in legno tamburato con vetri traslucidi (servizio igienico e antibagno);

impianto elettrico: sottotraccia con frutti e punti luce a parete (ove presenti); conformità di legge da verificare;

impianto sanitario: bagno aerato meccanicamente dotato di tazza igienica, piatto doccia, lavabo con colonna; rubinetterie cromate; acqua calda prodotta da caldaia autonoma a gas installata nel locale principale in corrispondenza della vetrina;

impianto riscaldamento: autonomo prodotto dalla suddetta caldaia autonoma; termosifoni in ghisa privi di valvole termostatiche e contabilizzatori del calore.

Nonostante il prolungato periodo di chiusura, lo stato di conservazione interno è in normali condizioni manutentive.

11. EVENTUALI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITÀ DELL'ARTICOLO 1 COMMI 376 ÷ 378 DELLA LEGGE 178/2020

Il bene pignorato non è compreso in un fabbricato realizzato secondo i criteri di cui all'articolo 1 commi 376 ÷ 378 della legge 178/2020, ossia un fabbricato in "regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche".

creditore procedente: **Condominio "Palazzo Cenischia"**

debitrice esecutata: -----

pagina 13 di 14



Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo G.E. in ordine al gradito incarico ricevuto.
Torino, li **15.03.2025**

L'Esperto
geom. Gian Carlo La Vigna

