

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Ester MARONGIU**

*Udienza ex Art. 569 C.P.C. al 11/10/2023 ore 11,10 AULA 65*

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

*nel Procedimento Esecutivo Immobiliare RGE 338/2023*

**PROMOSSA DA**

**AAA (Creditore Procedente)**  
*Rappresentata e difesa dall'avv.to AAA1*

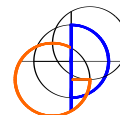
**CONTRO**

**BBB (Esecutato)**

**LOTTO UNICO**

*Negoziò – Piazza della Libertà 1 – Sant'Antonino di Susa (To)*

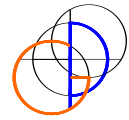




## Sommario

QUESITI .....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	5
TRATTAZIONE QUESITO 1).....	6
<i>UBICAZIONE</i> .....	6
<i>TIPOLOGIA E CONSISTENZA</i> .....	7
<i>DATI CATASTALI</i> .....	7
<i>COERENZE</i> .....	8
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i> .....	8
TRATTAZIONE QUESITO 2).....	8
<b><i>TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO</i></b> .....	9
TRATTAZIONE QUESITO 3).....	10
<i>DESCRIZIONE IMMOBILI</i> .....	10
TRATTAZIONE QUESITO 4).....	11
<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i> .....	11
TRATTAZIONE QUESITO 5).....	12
<i>DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI</i> .....	12
<i>DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE E SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI DIRITTI GRAVANTI (USO CIVICO, CENSO, LIVELLO)</i> .....	12
TRATTAZIONE QUESITO 6).....	13
TRATTAZIONE QUESITO 7).....	13
<i>PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE</i> .....	13
TRATTAZIONE QUESITO 8).....	13
<i>PRATICHE EDILIZIE</i> .....	13
<i>IRREGOLARITA'</i> .....	14
<i>ATTESTAZIONE ENERGETICA</i> .....	14
TRATTAZIONE QUESITO 9).....	14
<i>VALORE DI MERCATO</i> .....	14
TRATTAZIONE QUESITO 10).....	15
INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI .....	15



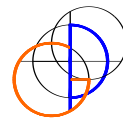


## QUESITI

“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:

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. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante;
5. indichi l’esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell’aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;
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.;

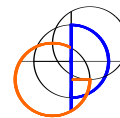




Geometra Roberto Priotti

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.);





## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

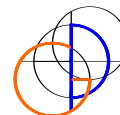
Il sottoscritto perito, ha provveduto a fissare la data 21.07.2023 alle ore 9,45 per eseguire il sopralluogo presso gli immobili pignorati in Sant'Antonino di Susa, Piazza Libertà 1.

Alla data prestabilita sulla località erano presenti oltre allo scrivente anche l'avv. CCC del foro di Torino, su incarico del custode dott. DDD, ed il sig. EEE che ha in vendita l'unità immobiliare.

Nella circostanza venivano scattate alcune fotografie ed eseguito il rilievo dell'unità immobiliare.

Nel contempo il sottoscritto eseguiva le ricerche del caso presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Servizio Pubblicità Immobiliare di Susa; presso l'archivio Edilizio del Comune di Sant'Antonino di Susa per la verifica della regolarità edilizia ed assumeva tutte le informazioni utili al fine di rispondere con diligenza ai quesiti posti.





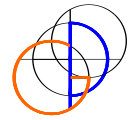
## TRATTAZIONE QUESITO 1)

identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

### UBICAZIONE

Il fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito nella cittadina di Sant'Antonino di Susa (To), Piazza Libertà 1, in zona centrale della cittadina; la zona è comoda ai servizi di primaria necessità ed è immediatamente a ridosso della piazza centrale.





**TIPOLOGIA E CONSISTENZA**

Il bene oggetto della presente relazione é un negozio con retro, posto al piano terra, ubicato in Sant’Antonino di Susa (To), Piazza Libertà 1.

L’unità immobiliare, con accesso dalla Piazza della Libertà è composto di un locale principale, un disimpegno ed il servizio igienico.



**DATI CATASTALI**

Dalle visure catastali (**Allegato 1**), con situazione al 17/07/2023, l’unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere censita nel Comune di Sant’Antonino di Susa (To) ma non correttamente intestata alla proprietà, come segue:

Catasto Fabbricati.



**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2023

Data: 17/07/2023 Ora: 16.57.06 Segue  
Visura n.: T362301 Pag: 1

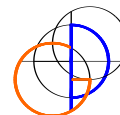
Dati della richiesta	Comune di SANT'ANTONINO DI SUSA (Codice:1296)
Catasto Fabbricati	Provincia di TORINO Foglio: 4 Particella: 278 Sub.: 5

**INTESTATO**

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		4	278	5			C/1	3	24 m <sup>2</sup>	Totale: 30 m <sup>2</sup>	Euro 490,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		Piazza Libertà Piano 1			Comune		Torino		Mod.88			
Sottile												





La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi (**allegato 2**).

Si evidenzia, come peraltro già rilevato dal custode, che nonostante il debitore esecutato si chiami BBB (codice fiscale \_\_\_\_\_), catastalmente l'immobile pignorato è intestato a FFF (codice fiscale \_\_\_\_\_), ed il pignoramento è stato trascritto contro FFF (codice fiscale \_\_\_\_\_).

Risulta però che la compravendita a favore del sig. BBB è stata trascritta correttamente a favore di (BBB - codice fiscale \_\_\_\_\_).

### **COERENZE**

Il negozio confina con Piazza Libertà e prop. GGG o aventi causa, con HHH o aventi causa e con spazio condominiale.

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie della unità immobiliare interessata è la seguente:

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
<b>Negozi e accessori</b>	26,30	1	26,30
<b>Totale</b>			26,22

### **TRATTAZIONE 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;

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento risulta proprietario:

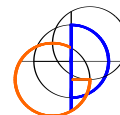
Dal 2/8/2021 alla data del pignoramento:

**--per 1/1: BBB n. 00/00/000 Avigliana**

in forza di acquisto (**allegato 6**) da III, LLL e MMM, con atto rog. Not. NNN del 2/8/2021 rep.9829/6324, trascritto presso Ag. Entrate SPI di Susa in data \_\_\_\_\_







Geometra Roberto Priotti

10/8/2021 n° 7308/5728, cui seguì rettifica della nota trascritta stesso ufficio in data  
7/6/2022 n° 4840/3864

Dal 1/1/2020 al 7/6/2022:

--per 1/3: **III n. 00/00/000 Susa**

--per 1/3: **LLL n. 00/00/000 Susa**

--per 1/3: **MMM n.00/00/000 Susa**

in forza di successione legittima a rispettivo coniuge e padre OOO deceduto l' 1/1/2020;  
denuncia di successione pres. Uff. Reg. di Torino II° 18/2/2020 reg. n° 61445 vol. 8888,  
trascritta Ag. Entrate SPI di Susa in data 27/2/2020 n° 1424/1092.

“Accettazione Tacita di Eredità” rog. Not. NNN del 24/5/2021 rep.9620/6170, trascritta Ag.  
Entrate SPI Susa in data 4/6/2021 n° 4754/3718

Dal 23/12/1999 al 27/2/2020:

--per 1/1: **OOO n. 00/00/000 Sant' Antonino di Susa**

in forza di atti di divisione rog. Not. PPP del 23/12/1999 rep.139037, trascritto Ag. Entrate  
SPI di Susa in data 13/1/2000 n° 256/195

Dal 15/8/1994 al 13/1/2000:

--per 1/2: **OOO n.00/00/000 Sant' Antonino di Susa**

--per 1/2: **HHH n. 00/00/000 Sant' Antonino di Susa**

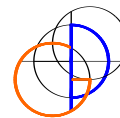
in forza di successione legittima a QQQ n. 00/00/000 Alessandria, deceduta il 15/8/1994 a  
Sant' Antonino di Susa; denuncia di successione presentata Uff. Reg. di Susa 13/2/1995  
reg. n° 51 vol. 793, trascritta Ag. Entrate SPI di Susa in data 15/11/1995 n° 6297/4817

### **TITOLARITA' ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Alla data di trascrizione del pignoramento il proprietario del bene é di:

**-BBB n. 00/00/000 Avigliana per 1/1**





### TRATTAZIONE QUESITO 3)

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

#### DESCRIZIONE IMMOBILI

Il locale in questione è parte di un fabbricato di civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra oltre a un piano interrato costruito a metà degli anni 60.



Il locale è posto al piano terreno con accesso dalla Piazza della Libertà.

Internamente troviamo una zona ad uso negozio, di circa mq. 22 utili, oltre ad un disimpegno ed un locale bagno.

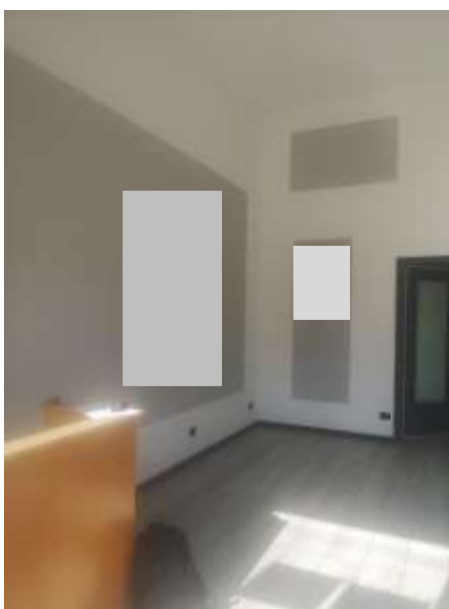
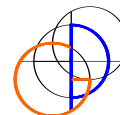
I serramenti esterni, costituiti da due vetrine di cui una con porta di accesso, sono in ferro e vetro con saracinesche di protezione a maglia aperta.

Pavimento in piastrelle, pareti intonacate a civile e tinteggiate, porte interne in legno.

Nel locale bagno sono presenti un lavabo ed un water, finestra in legno e vetro con avvolgibile.

Riscaldamento centralizzato con elementi radianti in ghisa, impianto elettrico di tipo incassato, scaldacqua sanitaria a gas installato nel bagno.





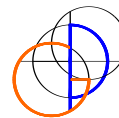
#### **TRATTAZIONE QUESITO 4)**

accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità dell'esecutato.





## **TRATTAZIONE 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 colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

### **DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI**

L'unità immobiliare risulta soggetta a:

-REGOLAMENTO di CONDOMINIO con atto a rogito Notaio RRR del 25/03/1966 rep. 7805/4401 **(allegato 3)**

#### 1. **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Sull'immobile oggetto del presente lotto alla data del 21/03/2023, esistono le seguenti formalità che saranno cancellate al termine della procedura esecutiva:

-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE                    trascritto il 24/5/2023 n° 4227 / 3483  
a favore: AAA  
                    sede Sant' Antonino di Susa            cf-  
contro:      BBB n. 00/00/0000 Avigliana          per 1/1  
grava:      SANT' ANTONINO di SUSA      CF F.4 n° 278 sub.5

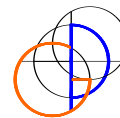
**Oneri di cancellazione presunti: € 294,00**

### **DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE E SUSSISTENZA DI EVENTUALI ULTERIORI DIRITTI GRAVANTI**

#### **(USO CIVICO, CENSO, LIVELLO)**

Dagli accertamenti effettuati presso la Regione Piemonte e l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, non risulta reperibile documentazione attestante la sussistenza di ulteriori diritti (Uso Civico, Livello o Censo).





### **TRATTAZIONE QUESITO 6)**

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

Così come comunicato in data 19.09.2023 dallo studio di amministrazioni SSS:

Il debito: relativo agli ultimi due anni è pari ad:

- € 2.324,64 per la gestione 01/01/2022 – 31/12/2023
- € 2.460,08 per preventivo gestione 01/01/2023 – 31/12/2023.

Le spese di gestione ordinaria ammontano ad € 890,67 escluse spese a consumo (acqua e riscaldamento quota volontaria).

Non vi sono spese straordinarie deliberate.

Si precisa che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relative all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.

### **TRATTAZIONE QUESITO 7)**

indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

#### **PRATICHE EDILIZIE IMMOBILE**

Dalle consultazioni svolte presso UTC del Comune di Sant'Antonino di Susa risulta che l'immobile è stato edificato con nullaosta del 16/06/1964 e successive modifiche così come apportate dalla C.I.E in data 15/02/1965.

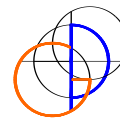
In data 23/12/1965 l'immobile è stato dichiarato abitabile con dichiarazione n. 1609/64.

### **TRATTAZIONE 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;

#### **PRATICHE EDILIZIE**





Geometra Roberto Priotti

Non risultano presentate, per l'unità immobiliare in oggetto, a nome dell'esecutato pratiche edilizie.

### **IRREGOLARITA'**

Dalla documentazione esaminata lo scrivente non ha rilevato per l'unità immobiliare in oggetto irregolarità edilizie.

### **ATTESTAZIONE ENERGETICA**

L'Attestato di Prestazione Energetica n. 2021/209579 stilato dal geom. TTT in data 28/07/2021 è valido sino al 28/07/2031

### **TRATTAZIONE QUESITO 9)**

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

### **VALORE DI MERCATO**

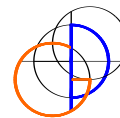
Per la determinazione del valore dell'immobile oggetto del presente lotto lo scrivente ha tenuto conto della zona di ubicazione, la distanza da tutti i servizi primari; tipologia costruttiva e stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso e dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione; le superfici commerciali del bene; lo stato di conservazione dei locali; di quanto riportato nella convenzione con il Comune di Sant'Antonino di Susa, di quanto richiesto dall'art. 568 c.p.c.; dell'attuale andamento del mercato immobiliare nel Comune di Sant'Antonino di Susa per beni simili; l'attuale commerciabilità del bene immobile; la possibilità di redditività in caso di locazione.

Per la valutazione lo scrivente ha desunto i valori commerciali: dal borsino immobiliare, dalle valutazioni OMI e da indagini esperite presso alcuni professionisti del settore che operano su immobili della zona, ricavando quindi un dato medio utilizzato per la stima adeguandolo poi, con coefficienti correttivi, al reale stato del bene oggetto di esecuzione.

Destinazione	Superficie commerciale circa mq.	Prezzo al mq.	Stima	Totale
<b>Negozio e accessori</b>	26,30	€ 580,00	€ 15.253,42	
<b>Totale</b>			€ 15.253,42	€ 15.253,42
		Totale	in arrotondamento	<b>€ 15.000,00</b>

Diconsì Euro quindicimila/00





## **TRATTAZIONE QUESITO 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.);

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Pinerolo lì 10.09.2023

## **INDICE ALLEGAZIONI DOCUMENTALI**

- ALLEGATO 1 Visura catastale
- ALLEGATO 2 Planimetria catastale
- ALLEGATO 3 Regolamento di Condominio
- ALLEGATO 4 Pignoramento
- ALLEGATO 5 Fotografie
- ALLEGATO 6 Atto di acquisto

