

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E.: Dott.ssa Elisabetta Duretto

Esecuzioni Immobiliari riunite R.G.E. nn. 684/2022 e 719/2022

promossa da

XXXX

XXXX

contro

XXXX

* * * * *

Prospetto sinottico

<p><i>Identificazione immobili</i> (cfr. Punto 1)</p>	<p>In Comune di Moriondo Torinese (TO), Via Roma n. 11, fabbricato ad uso commerciale elevato ad un piano fuori terra e facente parte del complesso edilizio entrostante a terreno distinto in mappa del Catasto Terreni al Foglio 10, mappale n. 57, della superficie catastale di 2.054 m²; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>al piano terreno (1° f.t.): locale ad uso commerciale</u> con annesso basso fabbricato adibito a servizi igienici, il tutto come meglio rappresentato nella scheda catastale allegata all'atto di "Assegnazione di bene al socio" a rogito Notaio Umberto Romano di Chivasso (TO) del 02.03.2021, rep. n. 63747/22406 (all. n. 2), trascritto in data 08.03.2021 ai nn. 9591/7032, alle coerenze: unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 10, n. 57, sub. 8, cortile comune a più lati. <p>Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Moriondo Torinese (TO) l'unità immobiliare è censita, con corretta intestazione, come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Foglio 10, particella 57, subalterno 9, Via Roma n. 11, piano T, categoria D/8, rendita € 4.608,00 (già sub. 6, giusta Variazione per Divisione n. 21419 del 29.02.2016, a sua volta già sub. 5, giusta Variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni n. 3805 del 18.01.2007, a sua volta già sub. 2, giusta Variazione della destinazione da artigianale a commerciale n. 75698 del 08.07.2004). <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p>All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine. Il compendio non è dotato di Regolamento di Condominio.</p>
<p><i>Proprietà</i> (cfr. Punto 2)</p>	<p>Alla data di trascrizione del primo pignoramento (04.11.2022) la piena proprietà dell'immobile in esame era in capo a xxxx, cui pervenne in forza di atto di "Assegnazione di bene al socio" a rogito Notaio Umberto Romano di Chivasso (TO) del 02.03.2021, rep. n. 63747/22406 (all. n. 2), trascritto in data 08.03.2021 ai nn. 9591/7032.</p>
<p><i>Diritti reali, vincoli e oneri</i> (cfr. Punto 3.a)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • atto di vincolo edilizio a favore del Comune di Moriondo Torinese di area ad uso parcheggio pubblico a rogito Notaio Paolo Novarese di Villanova d'Asti (AT) del 14.06.1995, rep. n. 64161/32698, trascritto in data 23.06.1995 ai numeri 18504/13047; • Decreto n. 6615/1984 del Presidente della Giunta Regionale per imposizione di servitù permanente a favore del Comune di Moriondo Torinese (TO) trascritto in data 27.02.1986 ai numeri 6250/5045.
<p><i>Formalità pregiudizievoli da cancellare</i> (cfr. Punto 3.b)</p>	<p>Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Note ipotecarie - all. n. 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>ipoteca volontaria iscritta il 10.03.2016 ai nn. 8336/1309 per € 310.000,00</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro xxxx (derivante da Concessione a garanzia di concordato preventivo). • <u>ipoteca giudiziale iscritta il 28.05.2021 ai nn. 24029/3828 per € 210.000,00</u> a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato (derivante da Decreto Ingiuntivo). <p style="text-align: center;">... segue ...</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 04.11.2022 ai nn. 48452/35417 a favore di xxx, per l'intero, contro l'esecutato.</u> • <u>Pignoramento immobiliare trascritto in data 07.11.2022 ai nn. 48631/35554 a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.</u> <p>Tutte le formalità gravano solo sul bene in esame, come ora censito con Foglio 10, n. 57, sub. 9, motivo per cui dovranno essere cancellate totalmente.</p> <p style="text-align: center;">* * * * *</p> <p><u>Si evidenzia che la liberazione del bene dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.</u></p> <p>Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento /00), fermo restando l'attuale quantificazione dei tributi.</p>
<i>Ulteriori diritti (usi civici, livello e censo)</i> (cfr. Punto 3.c)	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).
<i>Occupazione</i> (cfr. Punto 4)	<p>Alla data del sopralluogo (02.02.2023), effettuato alla presenza di xxxx, l'unità immobiliare è risultata occupata da xxxx, giusta il contratto di locazione commerciale registrato a Torino 1 in data 18.12.2019 al n. 24765, serie 3T (all. n. 7).</p> <p>La durata del contratto risulta di anni 6 (sei) rinnovabili, con decorrenza dal 01.12.2019 e prima scadenza al 30.11.2025; il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate.</p> <p>In merito a tale contratto si ritiene che lo stesso sia opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento (04.11.2022).</p>
<i>Titoli abilitativi e Cert. Agibilità</i> (cfr. Punto 6.a)	<p>Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moriondo T.se (TO) si è accertata la sussistenza dei seguenti titoli abilitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concessione Edilizia n. 204 del 15.02.1977 per costruzione del complesso edilizio e successiva C.E. in Variante n. 374 del 19.05.1980 (all. nn. 9 e 10); • Certificato di Agibilità rilasciato in data 21.04.1981 (all. n. 11); • Concessione Edilizia n. 274 rilasciata in data 22.05.1978 per realizzazione di recinzione (all. n. 12); • Concessione Edilizia n. 20/83 rilasciata in data 01.09.1983 per ampliamento fabbricato produttivo che non ha avuto seguito; • Concessione Edilizia in sanatoria n. 12/94 rilasciata in data 30.03.1994 per installazione di forno di verniciatura (opera non più in essere) e modifiche recinzione (all. n. 13); • Concessione Edilizia n. 15/95 rilasciata in data 10.07.1995 per cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a commerciale ed ampliamento ad uso servizi igienici; • Denuncia di Inizio Attività in variante alla C.E. n. 15/95 presentata in data 27.07.1995, prot. n. 2428 (all. nn. 14 e 15); • Certificato di Agibilità rilasciato in data 10.08.1995 (all. n. 16).
<i>Regolarità edilizia e catastale</i> (cfr. Punto 6.b)	<p>Per quanto attiene la regolarità edilizia dell'immobile, dai rilievi effettuati a campione si è accertato che l'unità immobiliare è da ritenersi priva di sostanziali difformità ad eccezione di alcune dimensioni leggermente superiori a quelli di progetto rientranti sostanzialmente nelle tolleranze costruttive non rilevanti. Trattasi infatti di scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non potere essere considerati un illecito edilizio. Fatto salvo il parere superiore degli organi competenti, si è dell'avviso che le marginali succitate difformità siano sanabili, osservando peraltro che per l'identificazione puntuale della superficie coperta si renderebbe necessaria l'esecuzione di un</p>

	rilievo strumentale dell'intero corpo di fabbrica (cioè comprensivo della porzione a destinazione abitativa, non oggetto della presente procedura esecutiva).
<i>Attestato di Prestazione Energetica</i> (cfr. Punto 7)	Dalle ispezioni effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte si è accertato che l'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2020 104681 0009 (Classe Energetica "G"), redatto in data 19.02.2021 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. xx); si precisa che tale Attestato è scaduto in data 31.12.2022.
<i>Spese gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari</i> (cfr. Punto 8)	Gli immobili non sono gravati da spese di carattere condominiale. Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari iscritti o trascritti sui beni in esame.
<i>Valore di mercato</i> (cfr. Punto 9)	€ 143.000,00 (Euro centoquarantatremila/00).
<i>Applicabilità art. 1, c. 376, 377 e 378, L. 178/2020</i>	L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

* * * * *

Quesito

L'III.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Elisabetta Duretto, ha conferito il seguente mandato:

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

b) 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;

c) 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;

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

e) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;

f) 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;

g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

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

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

l) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)”.

* * * * *

Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali sono consistite:

- nella verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- nell'acquisizione del certificato di residenza dell'esecutato (all. n. 1);
- nel sopralluogo esperito in data 02.02.2023, previa comunicazione trasmessa a mezzo raccomandata A.R. presso la residenza del debitore, nonché notificata telematicamente presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari;
- negli accertamenti esperiti presso i Pubblici Uffici (Anagrafe, Ufficio Tecnico Comunale, Agenzia delle Entrate - Servizi di Catasto e di Pubblicità Immobiliare, Regione Piemonte, ecc.).

* * * * *

Risposte al Quesito

Punto 1) Identificazione immobili pignorati

In Comune di Moriondo Torinese (TO), Via Roma n. 11, fabbricato ad uso commerciale elevato ad un piano fuori terra e facente parte del complesso edilizio entrostante a terreno distinto in mappa del Catasto Terreni al Foglio 10, mappale n. 57, della superficie catastale di 2.054 m²; e precisamente:

- al piano terreno (1° f.t.): locale ad uso commerciale con annesso basso fabbricato adibito a servizi igienici, il tutto come meglio rappresentato nella scheda catastale allegata all'atto di "Assegnazione di bene al socio" a rogito Notaio Umberto Romano di Chivasso (TO) del 02.03.2021, rep. n. 63747/22406 (all. n. 2), trascritto in data 08.03.2021 ai nn. 9591/7032, alle coerenze: unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al Foglio 10, n. 57, sub. 8, cortile comune a più lati.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Moriondo Torinese (TO) l'unità immobiliare è censita, con corretta intestazione, come segue:

- Foglio 10, particella 57, subalterno 9, Via Roma n. 11, piano T, categoria D/8, rendita € 4.608,00 (già sub. 6, giusta Variazione per Divisione n. 21419 del 29.02.2016, a sua volta già sub. 5, giusta Variazione per ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni n. 3805 del 18.01.2007, a sua volta già sub. 2, giusta Variazione della destinazione da artigianale a commerciale n. 75698 del 08.07.2004).

Il tutto come meglio si riscontra dagli Elaborati grafici (all. n. 3) e dalla documentazione catastale (all. nn. 4 e 5).

* * * * *

All'unità immobiliare competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del fabbricato che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine. Il compendio non è dotato di Regolamento di Condominio.

* * * * *

Punto 2) Proprietà e provenienze

Alla data di trascrizione del primo pignoramento (04.11.2022) la piena proprietà dell'immobile in esame era in capo a xxxx, cui pervenne in forza di atto di "Assegnazione di bene al socio" a rogito Notaio Umberto Romano di Chivasso (TO) del 02.03.2021, rep. n. 63747/22406 (all. n. 2), trascritto in data 08.03.2021 ai nn. 9591/7032, da xxxx.

Alla citata società il bene pervenne, in maggior corpo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Musso di Torino del 04.05.2009, rep. n. 77132/35513, trascritto in data 19.05.2009 ai nn. 22303/14383, da xxxx, nonché in forza di successiva scrittura privata di trasformazione della società xxxx in "xxxx autenticata dal Notaio Umberto Romano di Chivasso (TO) in data 27.09.2012, rep. n. 53707/15767, registrata a Chivasso (TO) in data 01.10.2012 al n. 1731, serie 1T.

A xxxx il bene pervenne, in maggior corpo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Musso di Torino del 15.03.2001, rep. n. 64147/26345, trascritto in data 23.03.2001

ai nn. 11021/6965 (primo titolo per atto tra vivi ante ventennio).

* * * * *

Punto 3.a) Diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli seguenti, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- atto di vincolo edilizio a favore del Comune di Moriondo Torinese di area ad uso parcheggio pubblico a rogito Notaio Paolo Novarese di Villanova d'Asti (AT) del 14.06.1995, rep. n. 64161/32698, trascritto in data 23.06.1995 ai numeri 18504/13047;
- Decreto n. 6615/1984 del Presidente della Giunta Regionale per imposizione di servitù permanente a favore del Comune di Moriondo Torinese (TO) trascritto in data 27.02.1986 ai numeri 6250/5045.

* * * * *

Punto 3.b) Formalità pregiudizievoli da cancellare

Dalla disamina della documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, si è accertata la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. Note ipotecarie - all. n. 6):

- Ipoteca volontaria iscritta in data 10.03.2016 ai nn. 8336/1309 per € 310.000,00
a favore di xxxx, per l'intero, contro xxxx (derivante da Concessione a garanzia di concordato preventivo).
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 28.05.2021 ai nn. 24029/3828 per € 210.000,00
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato (derivante da Decreto Ingiuntivo).
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 04.11.2022 ai nn. 48452/35417
a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 07.11.2022 ai nn. 48631/35554

a favore di xxxx, per l'intero, contro l'esecutato.

Tutte le formalità gravano solo sul bene in esame, come ora censito con Foglio 10, n. 57, sub. 9, motivo per cui dovranno essere cancellate totalmente.

* * * * *

Si evidenzia che la liberazione del bene dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il costo complessivo per la cancellazione delle formalità (tributi, marche da bollo e onorari del professionista) si può stimare, sulla base delle attuali disposizioni dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare e dei prezzi medi di mercato per l'evasione di tali attività, indicativamente pari ad € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00), fermo restando l'attuale quantificazione dei tributi.

* * * * *

Punto 3.c) 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).

* * * * *

Punto 4) Stato di possesso

Alla data del sopralluogo (02.02.2023), effettuato alla presenza di xxxx, l'unità immobiliare è risultata occupata da xxxx, giusta il contratto di locazione commerciale registrato a Torino 1 in data 18.12.2019 al n. 24765, serie 3T (all. n. 7).

La durata del contratto risulta di anni 6 (sei) rinnovabili, con decorrenza dal 01.12.2019 e prima scadenza al 30.11.2025; il canone annuale ammonta ad € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate.

In merito a tale contratto si ritiene che lo stesso sia opponibile alla procedura in quanto registrato in data antecedente a quella di trascrizione del pignoramento (04.11.2022).

* * * * *

Punto 5) Descrizione dei beni

Il complesso edilizio comprendente il bene in esame è ubicato in Comune di Moriondo T.se (TO), in ambito urbano periferico e a prevalente destinazione artigianale/commerciale.

Il compendio è stato edificato negli anni '70 del secolo scorso e consiste in un lotto di terreno recintato con entrostante due corpi di fabbrica in parte in aderenza, e precisamente:

- un fabbricato di tipologia civile ad uso abitativo, non oggetto di pignoramento;
- un capannone con annesso piccolo basso fabbricato, in cui sono ubicati i servizi igienici, entrambi elevati ad un piano fuori terra ed oggetto della presente perizia.

Tali fabbricati dispongono di un unico accesso carraio in comune contraddistinto con il numero civico 11 della Via Roma.

Il capannone è caratterizzato da strutture portanti (pilastri e solaio di copertura) in c.a.p., tamponamenti in blocchi di cls e manto di copertura in lastre di eternit. Il bene presenta un unico locale direttamente collegato ad un basso fabbricato posto in aderenza in cui sono ubicati i servizi igienici (antibagno e due bagni).

Il capannone si sviluppa su un unico piano e presenta uno sviluppo in pianta di circa 300 m² (dimensioni interne pari a circa 22,5 x 13,3 m, con altezza all'intradosso delle travi portanti della copertura pari a circa m 6,5). L'unità immobiliare è caratterizzata da: pavimentazione in battuto di cemento, soffitto in c.a. a vista, pareti tinteggiate e serramenti esterni in ferro e/o vetro. L'immobile, privo di impianto termico, è dotato di impianto elettrico ed illuminazione. Il piccolo basso fabbricato, composto da un antibagno e due bagni, è dotato di due lavabi, un vaso wc e una turca. Presenta struttura portante in muratura,

solaio piano in latero cemento con manto di copertura in guaina impermeabile, pavimentazione e rivestimento parziale delle pareti con piastrelle di ceramica, restanti porzioni delle pareti ed il soffitto ad intonaco tinteggiato, serramenti esterni in alluminio e vetro.

L'area di pertinenza esterna, adibita prevalentemente ad area di manovra ed a parcheggio, delimitata da una recinzione, è caratterizzata da una pavimentazione in battuto di cemento.

Il corpo di fabbrica in esame, al cui interno sono state rilevate diverse tracce di infiltrazioni di acqua meteorica provenienti dalle coperture, globalmente si presenta in mediocri condizioni d'uso. Il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. n. 8).

* * * * *

Punto 6.a) Titoli abilitativi e dichiarazione di agibilità

Dalle ispezioni effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Moriondo T.se (TO) si è accertata la sussistenza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 204 del 15.02.1977 per costruzione del complesso edilizio e successiva C.E. in Variante n. 374 del 19.05.1980 (all. nn. 9 e 10);
- Certificato di Agibilità rilasciato in data 21.04.1981 (all. n. 11);
- Concessione Edilizia n. 274 rilasciata in data 22.05.1978 per realizzazione di recinzione (all. n. 12);
- Concessione Edilizia n. 20/83 rilasciata in data 01.09.1983 per ampliamento fabbricato produttivo che non ha avuto seguito;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 12/94 rilasciata in data 30.03.1994 per installazione di forno di verniciatura (opera non più in essere) e modifiche recinzione (all. n. 13);
- Concessione Edilizia n. 15/95 rilasciata in data 10.07.1995 per cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a commerciale ed ampliamento ad uso servizi igienici;

- Denuncia di Inizio Attività in variante alla C.E. n. 15/95 presentata in data 27.07.1995, prot. n. 2428 (all. nn. 14 e 15);
- Certificato di Agibilità rilasciato in data 10.08.1995 (all. n. 16).

* * * * *

Punto 6.b) Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che il fabbricato ricade nell'area normativa "*Aree urbanizzate produttive artigianali e/o commerciali esistenti*"; dal punto di vista urbanistico non si rilevano irregolarità.

* * * * *

Per quanto attiene la regolarità edilizia dell'immobile, dai rilievi effettuati a campione si è accertato che l'unità immobiliare è da ritenersi priva di difformità ad eccezione di alcune dimensioni leggermente superiori a quelli di progetto rientranti sostanzialmente nelle tolleranze costruttive non rilevanti. Trattasi infatti di scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non potere essere considerati un illecito edilizio. Fatto salvo il parere superiore degli organi competenti, si è dell'avviso che le marginali succitate difformità siano sanabili, osservando peraltro che per l'identificazione puntuale della superficie coperta si renderebbe necessaria l'esecuzione di un rilievo strumentale dell'intero corpo di fabbrica (cioè comprensivo della porzione a destinazione abitativa, non oggetto della presente procedura esecutiva).

* * * * *

Per quanto attiene la documentazione catastale non si sono riscontrate difformità sostanziali, fatta eccezione per le altezze indicate dei locali.

* * * * *

Sulla base di quanto sopra esposto gli oneri inerenti la regolarizzazione dell'immobile (rilievi strumentali, pratiche burocratiche, sanzioni, diritti, ecc.), si stimano, in via

puramente indicativa e non pregiudizievole, nella misura del 10% del valore dello stesso, fermo restando che qualsivoglia onere afferente al ripristino in conformità del bene è da ritenersi posto a cura e carico dell'aggiudicatario senza alcun diritto di rivalsa.

* * * * *

Punto 7) Attestato di Prestazione Energetica

Dalle ispezioni effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte si è accertato che l'immobile è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2020 104681 0009 (Classe Energetica "G"), redatto in data 19.02.2021 e regolarmente ricevuto dal SIPEE (all. n. 2); si precisa che tale Attestato è scaduto in data 31.12.2022.

* * * * *

Punto 8) Spese di gestione condominiali e sussistenza di procedimenti giudiziari

Gli immobili non sono gravati da spese di carattere condominiale.

Si segnala infine che non risultano ulteriori procedimenti giudiziari iscritti o trascritti sui beni in esame.

* * * * *

Punto 9) Valore di mercato

Al fine della quantificazione del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, si adotta il metodo di stima sintetico comparativo.

La superficie commerciale, calcolata secondo i criteri correntemente adottati in sede di trattativa commerciale, è stata quantificata pari a circa 338 m² (capannone circa 320 m² e basso fabbricato circa 18 m²).

I più probabili valori unitari di mercato sono stati desunti attraverso la disamina dei prezzi correntemente praticati per immobili simili ed ubicati in aree limitrofe, nonché attraverso la successiva correzione dei valori acquisiti in ragione dei fattori, intrinseci ed estrinseci,

caratterizzanti l'immobile in oggetto [si evidenziano a titolo esemplificativo e non esaustivo: ubicazione in ambito artigianale/commerciale fronte strada principale, capannone ad uso commerciale, di taglio medio/piccolo, di tipologia costruttiva corrente per l'anno di edificazione, dotato di manto di copertura in eternit (con soluzioni di continuità che consentono infiltrazioni), e di impianti vetusti, privo di riscaldamento, in mediocri condizioni d'uso, modesto sviluppo delle aree esterne, sussistenza di irregolarità edilizie, ecc. (caratteristiche che nella loro totalità conferiscono al bene uno scarso indice di commerciabilità)], è stato prudenzialmente quantificato, giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare, in €/m² 580,00.

In considerazione dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti del bene, dello stato di occupazione e delle condizioni contrattuali (canone e scadenza) e degli oneri da sostenere per la regolarizzazione degli stessi, si quantifica il valore dell'immobile come segue:

<u>Valore di mercato teorico</u>			
- mq 338,00 x €/mq 580,00	=		€ 196.040,00
<u>Adeguamenti e correzioni</u>			
- assenza di garanzia per eventuali vizi e/o difetti (- 5%)	=		-€ 9.802,00
- stato di occupazione (-12%)	=		-€ 23.524,80
- oneri di regolarizzazione edilizia ed amministrativa (-10%)	≥		-€ 19.604,00
		Valore Totale	€ 143.109,20

Analizzati i suddetti valori e procedendo in via prudenziale ad una valutazione dei beni a corpo e non a misura, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, giusta i titoli di provenienza e le risultanze catastali, si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame in complessivi **€ 143.000,00 (Euro centoquarantatremila/00)**.

Punto 10) Applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)".

L'immobile non ricade nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

* * * * *

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, lì 21 febbraio 2023.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Gaetano Maisano)

7Allegati:

1. Certificato di residenza
2. Atto provenienza
3. Elaborati grafici
4. Mappa N.C.T.
5. Visura e Planimetria N.C.E.U.
6. Ispezioni ipotecarie
7. Contratto di locazione
8. Documentazione fotografica
9. Concessione Edilizia n. 204/1977
10. C.E. in Variante n. 374/1980
11. Certificato di Agibilità 1981
12. Concessione Edilizia n. 274/1978
13. Concessione Edilizia in sanatoria n. 12/94
14. Concessione Edilizia n. 15/95

15. D.I.A. in variante alla C.E. n. 15/95

16. Certificato di Agibilità 1995