

## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Elisabetta DURETTO

Esecuzione Immobiliare RGE 215 del 2024

**PROCEDENTE:** \*\*\*\*\* CON GLI AVVOCATI AVV

**DEBITORE:** \*\*\*\*\* NON COSTITUITO PRESSO LA CANCELLERIA

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di Chieri, strada Baldissero numero civico 25

porzione immobiliare adibita a locale commerciale entrostante al complesso edilizio denominato "condominio Superga Valverde", della superficie commerciale di 103mq circa e, precisamente:

≡ piano terreno: un locale ad uso negozio con servizio igienico e ripostiglio meglio distinta con il numero "2" compreso nella planimetria del piano dell'atto a rogito notaio Rainelli *di cui infra* salvo se altre; coerente con corridoio cantine, cabina ENEL, vano ascensore, vano scala B, strada provinciale, vano scala A, salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Chieri al Foglio **23**, Particella **507**, subalterno **2**, strada Baldissero s.n.c. piano T, cat. C/1, zona censuaria -, classe 3, consistenza 92mq, Superficie Catastale 106mq, r.c. 1.325,64 euro, per l'intero della piena proprietà.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato (come meglio verbalizzato dall'IVG) che utilizza vano

l'immobile come area di stoccaggio merce senza titolo opponibile alla procedura. Da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto riferibile all'immobile staggito.

**FORMALITÀ DA ANNOTARE**

≡ Trascrizione di sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p. del 04.06.2019 ai numeri 22722/15962 a favore \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

Osservazione: lo scrivente non avendo competenza specifica sulla cancellazione della formalità laddove, il testo cita, *"per i beni di cui si chiede il sequestro è obbligatorio disporre al confisca anche per l'equivalente, ai sensi dell'art. 12 bis d.lgs 74/2000"*, si rimette alle valutazioni dell'Ill.mo GE.

≡ Ipoteca legale derivante da conc. Amministrativa/Riscossione del 08.06.2016 ai numeri 22661/3818 (€ 342.791,76) a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ Ipoteca legale derivante da conc. Amministrativa/Riscossione del 14.10.2021 ai numeri 45644/7919 (€ 1.970.320,88) a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

**VALORE**

**euro 102.000,00**

Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto per la stima dei beni pignorati dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Elisabetta DURETTO ricevendo il mandato peritale in atti.

---

## Sommario

Quesito 1 - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini ...	4
Quesito 2 - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567 .....	5
Quesito 3 - Descrizione del bene .....	5
Quesito 4 - Stato di occupazione, generalità occupanti.....	6
Quesito 5 - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi.....	6
Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri .....	7
Regolamento di condominio.....	8
Gravami da censo, livello o uso civico .....	8
Quesito 6 - Spese condominiali, procedimenti giudiziari.....	8
Quesito 7- Regolarità edilizia - estremi concessioni.....	9
Quesito 8 - Regolarità edilizia - estremi concessioni.....	9
Quesito 9 - Stima del valore di mercato.....	9
Quesito 10 - presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio) .....	10

---

Lo scrivente perito, dopo il giuramento di rito, ha provveduto ad effettuare i necessari accertamenti presso i pubblici uffici nonché ad accedere all'immobile pignorato per i rilievi di rito.

---

E, pertanto, con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) visura catastale;
  - 2) visura conservatoria dei registri;
  - 3) visura planimetrica;
  - 4) galleria immagini;
  - 5) visura censi civici;
  - 6) visura Sipee;
  - 7) atto di compravendita e titolo sequestro ex art 321 cpp;
  - 8) stralcio visura urbanistica (file entro 30MB);
  - 9) esito ricerca agenzia entrate;
  - 10) perizia priva di norme;
  - 11) file zip contenente le immagini jpeg;
- 

lo scrivente è in grado di redigere l'elaborato peritale di cui infra.

**Quesito 1 - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini**

Comune di Chieri, strada Baldissero numero civico 25

porzione immobiliare adibita a locale commerciale entrostante al complesso edilizio denominato "condominio Superga Valverde", della superficie commerciale di 103mq circa e, precisamente:

- ≡ piano terreno: un locale ad uso negozio con servizio igienico e ripostiglio meglio distinta con il numero "2" compreso nella planimetria del piano dell'atto a rogito notaio Rainelli *di cui infra* salvo se altre; coerente con corridoio cantine, cabina ENEL, vano ascensore, vano scala B, strada provinciale, vano scala A, salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Chieri al Foglio **23**, Particella **507**, subalterno **2**, strada Baldissero s.n.c. piano T, cat.

C/1, zona censuaria -, classe 3, consistenza 92mq, Superficie Catastale 106mq, r.c. 1.325,64 euro, intestata a \*\*\*\*\* per l'intero della piena proprietà.

---

**Quesito 2 - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567**

Alla data della trascrizione del pignoramento (14.03.2024) l'immobile risultava, per l'intero della piena proprietà, in capo al signor \*\*\*\*\* in forza di atto di compravendita a rogito notaio Guido GILI del 28 gennaio 2002 rep. 24811, racc. 10121 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 06.02.2002 ai nn. 5245/3617;

---

\* allo stesso pervenne dalla signora \*\*\*\*\* in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio RAINELLI di Orbassano del 23 aprile 1974, rep. 19659/2969, registrato a Rivoli il 13.05.1974 al nr. 2835, vol. 248, trascritto in data 16.05.1974 ai nn. 13376/11443,

---

Il titolo anteriore al ventennio: atto di compravendita a rogito notaio Guido GILI del 28 gennaio 2002 rep. 24811, racc. 10121 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 06.02.2002 ai nn. 5245/3617;

**Quesito 3 - Descrizione del bene**

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone in metallo dotato di impianto citofonico. Il compendio è provvisto

di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo in varietà di tonalità.

La facciata è in mattoni a vista con fascia di terra in pietra; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

Il locale commerciale, con ingresso da portoncino posto sulla vetrina, presenta pavimentazioni in piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno che risulta piastrellato). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso con produzione di acqua calda mediante boiler elettrico. Stato manutentivo corrente.

#### **Quesito 4 - Stato di occupazione, generalità occupanti**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato (come meglio verbalizzato dall'IVG) che utilizza vano l'immobile come area di stoccaggio merce senza titolo opponibile alla procedura. Da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate non è emerso alcun contratto riferibile all'immobile staggito.

#### **Quesito 5 - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi**

Alla data della verifica dei repertori in data 04.06.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate risultano le seguenti pregiudizievoli:

≡ Trascrizione di pignoramento del 14.03.2024 ai numeri 10712/8109 a favore del creditore procedente Condominio Superga-Valverde con sede a Chieri (To) portante il c.f. 82002440012 contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

- ≡ Trascrizione di sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p. del 04.06.2019 ai numeri 22722/15962 a favore \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato – formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

Osservazione: lo scrivente non avendo competenza specifica sulla cancellazione della formalità laddove, il testo cita, "*per i beni di cui si chiede il sequestro è obbligatorio disporre al confisca anche per l'equivalente, ai sensi dell'art. 12 bis d.lgs 74/2000*", si rimette alle valutazioni dell'Ill.mo GE.

- ≡ Ipoteca legale derivante da conc. Amministrativa/Riscossione del 08.06.2016 ai numeri 22661/3818 (€ 342.791,76) a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato – formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

- ≡ Ipoteca legale derivante da conc. Amministrativa/Riscossione del 14.10.2021 ai numeri 45644/7919 (€ 1.970.320,88) a favore di \*\*\*\*\* contro il debitore sopra generalizzato – formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

Costi di cancellazione: euro 294,00 per ogni nota di trascrizione, per la nota di iscrizione, nell'ipotesi di vendi al prezzo minimo di perizia, il costo è pari ad euro 1.594,00 euro **(a nota – quindi 3.188,00)** con incumbenti a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario.

#### **Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri**

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle visure effettuate non si evincono titoli opponibili al futuro aggiudicatario salvo quanto previsto dall'atto compravendita, dal regolamento di condominio ove esistente nonché dalla prassi e dalla consuetudine.

### **Regolamento di condominio**

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che lo stabile è regolato da specifico regolamento di condominio a rogito notaio RAINELLI di Orbassano del 23 aprile 1974, rep. 19659/2969, registrato a Rivoli il 13.05.1974 al nr. 2835, vol. 248, trascritto in data 16.05.1974 ai nn. 13376/11443. Tuttavia l'amministratore di condominio riferisce che non gli risulta che il regolamento esistente sia di tipo contrattuale. Lo scrivente ha proceduto, nel derimere la questione, ad estrarre l'atto Rainelli che si allega accertando che, effettivamente, non si tratta di atto di deposito di regolamento di condominio ma di mera compravendita.

In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticate nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile.

### **Gravami da censo, livello o uso civico**

Dalla lettura dell'atto di provenienza, dalle ricerche effettuate presso i Pubblici uffici non è emersa alcuna limitazione alla vendita.

### **Quesito 6 – Spese condominiali, procedimenti giudiziari**

Lo scrivente sul punto riferisce che l'amministratore di condominio ha fornito delle tabelle riassuntive sul biennio di competenza ex art. 63 disp. Att. mediante il seguente schema:

- Esercizio precedente consuntivo annualità 22/23 per euro 4.255,83;
- Esercizio corrente preventivo annualità 23/24 per euro 3.611,11;

Le spese ordinarie ammontano ad euro 728,00 per spese ordinarie ed euro 1.220,82 per riscaldamento oltre a conguagli per un totale di euro 3.611,11.

Non vi sono, in pubblicità immobiliare, procedimenti giudiziari.



### **Quesito 7- Regolarità edilizia – estremi concessioni**

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Chieri l'immobile risulta edificato mediante i seguenti provvedimenti:

- Permesso edilizio per nuova costruzione nr. 126 del 16 aprile 1968;
- Condono edilizio n. 2125/86 del 28 dicembre 1986;
- Non risulta richiesta l'agibilità;

### **Quesito 8 – Regolarità edilizia – estremi concessioni**

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto non è conforme a quanto contenuto nella documentazione a corredo: lo scrivente riferisce che tutte le tramezzature interne, tranne quelle del servizio igienico, sono state demolite.

Pertanto il futuro aggiudicatario sarà tenuto a retrocedere allo stato condonato oppure, ove ricorrano i presupposti, potrà presentare giusta pratica edilizia per il cd "accertamento di conformità" in sanatoria con una spesa non inferiore ad euro 1.500,00 oltre oneri di legge (iva, cassa previdenziale, bolli, sanzione) previa esecuzione delle eventuali opere necessarie al raggiungimento dei requisiti di legge per l'ottenimento della concessione indicate dal professionista di fiducia.

L'immobile non è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciabile al costo di euro 350,00 oltre accessori.

### **Quesito 9 – Stima del valore di mercato**

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:

- ≡ Superficie negozio 103mq;

- ≡  $103,00\text{mq} \times 1.200,00\text{€/mq} = 123.600,00 \times 0.95^1 \times 0.98^2 \times 0.95^3$   
**arrotondato a euro 109.318,02;**
- ≡ Spese condominiali in vase euro 7.867.45
- ≡ Netto  $109.318,02 - 7.867,45 = 101.450,57$  **arrotondato a euro 102.000,00**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e 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 e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.

---

**Quesito 10 – presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)**

Nel caso in esame lo scrivente rileva che la tipologia di immobile non rientra nei requisiti di cui il quesito.

Torino, 13 settembre 2024

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

---

<sup>1</sup> Coefficiente per vizi occulti;

<sup>2</sup> Coefficiente di piano;

<sup>3</sup> Coefficiente di stato/età;