

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

*SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

▯▯▯▯▯

**ILL.MO SIG. G.E.: DOTT.ssa ROSSELLA D'ADDATO**

▯▯▯

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 514/2018 R.G.E.**

Promosso da: **EEEEEEEEE S.p.A.**

*rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizio Benintendi*

Contro: **XXXXX XXXXX XXX XXXXX XXXXX s.r.l.**

---

**ASTAlegale.net**

---

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA  
SUL VALORE DI UN IMMOBILE  
SITO IN TORINO**

---

**INCARICO**

Il sottoscritto venne nominato Esperto per la stima dell'immobile pignorato nell'udienza del 21 giugno 2018.

Prestato il rituale giuramento, lo scrivente ha preliminarmente espletato accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate (Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ e Catasto di Torino) ed ha quindi provveduto a:

- a) acquisire una visura camerale della società esecutata presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Torino  
**(Allegato n. 1);**



- b) richiedere ed acquisire copia conforme del titolo di provenienza dell'immobile pignorato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino;
- c) verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati presso l'Agenzia delle Entrate riguardanti l'immobile pignorato;
- d) acquisire, presso l'attuale Amministratore, copia del Regolamento di Condominio oltre a specifiche informazioni sulle spese di gestione;
- e) procedere con verifiche di natura edilizia ed urbanistica presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino.

All'esito degli accertamenti documentali, il sottoscritto ha fissato il sopralluogo sull'immobile pignorato per il giorno 21 settembre 2018, dandone comunicazione alla società esecutata a mezzo raccomandata A.R. inviata al domicilio dell'ultimo legale rappresentante (**Allegato n. 2**), il quale ha consentito l'accesso all'interno dell'immobile per consentire allo scrivente di effettuare rilievi strumentali (con tradizionale strumento laser) e riprese fotografiche.

Completati tutti gli accertamenti documentali ed effettuato il sopralluogo, lo scrivente espone di seguito le seguenti

### **RISPOSTE AI QUESITI**

- A) Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.*



### **A.1. - UBICAZIONE**

Comune di Torino - Via Giovanni Schiapparelli n. 16 - Piano 2° (3° f.t.).

### **A.2. - NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA**

Entità immobiliare destinata ad "*uffici per attività di servizio per l'industria*", internamente suddivisa in sei locali oltre servizio igienico, con una superficie commerciale di circa mq 225, conteggiata con l'ausilio della planimetria catastale e dei progetti comunali, assumendo i muri interni e perimetrali per intero ed i muri al confine con parti comuni e unità immobiliari confinanti per metà.

### **A.3. - INDIVIDUAZIONI CATASTALI**

Come risulta dalla visura catastale acclusa in **Allegato n. 3**, l'entità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Torino con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 1056, particella n. 48 sub 22, via Schiapparelli G. n. SN, piano 2, interno O, z.c. 3<sup>^</sup>, categoria D/7, rendita € 976,10

in forza di Costituzione del 27.01.1995 n. 634/1995, in atti dal 18.08.1995, e di successiva Variazione di toponomastica del 26.02.2004 protocollo n. TO0096835 (n. 10579.1/2004) ed è intestata a XXXXX XXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l. con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/1.

Si acclude in **Allegato n. 4** l'ultima planimetria depositata agli atti catastali, precisando che il bagno è stato rappresentato in modo difforme e che non sono stati raffigurati i divisori in cartongesso rilevati all'atto del sopralluogo. Sarà pertanto onere dell'aggiudicatario rivolgersi a



professionista abilitato alla presentazione di atti di aggiornamento catastale, sostenendo tutte le spese per onorari, oneri di legge, tributi ed eventuali sanzioni.

Nella mappa catastale, di cui si acclude estratto in **Allegato n. 5**, il fabbricato racchiudente l'entità immobiliare pignorata è individuato con la particella n. 48 del Foglio 1056.

#### **A.4. - COERENZE**

Con riferimento ai contenuti del titolo di provenienza alla società esecutata, l'entità immobiliare presenta le seguenti coerenze: altro laboratorio, cortile pertinenziale, vano scale, cortile interno a cielo libero.

*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.*

#### **B.1. - TITOLO DI PROVENIENZA**

Alla data del pignoramento l'entità immobiliare era in piena proprietà dell'esecutata XXXXX XXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX s.r.l., siglabile XXXXXXXX s.r.l., con sede in Torino - Via Schiaparelli (Schiapparelli secondo toponomastica comunale) n. 16, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Torino XXXXXXXXXX, numero REA TO-XXXXX, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pier Carlo Caligaris di Torino del 20.12.2002, rep. 280922/29767, registrato in Torino il 07.01.2003 al n. 244 e trascritto presso la



Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 23.12.2002 ai numeri 59111/40204, di cui si allega copia conforme acquisita presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino (**Allegato n. 6**).

La società è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Torino con Sentenza del 12.07.2013, con nomina a Curatore del Dott. YYYYYYYYYY YYYYYY.

Come rilevabile dall'allegata visura acquisita presso la CCIAA di Torino, il Fallimento è stato chiuso in data 14.02.2018 e l'impresa è stata cancellata in data 20.03.2018.

Il predetto titolo di provenienza indica espressamente che *"la vendita è inoltre fatta ed accettata sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole e condizioni contenuti nell'atto a rogito Notaio Roberto GOVEANI in data 4 marzo 1991, repertorio n. 97122/7789, registrato a Torino il 22 marzo 1991 al n. 8922, nell'atto unilaterale di vincolo a rogito stesso Notaio in data 27 febbraio 1992, repertorio n. 118793/9081, registrato a Torino l'11 marzo 1992 al n.9770, nonchè nell'atto di dismissione e vincolo a rogito Notaio Paolo OSELLA in data 30 ottobre 1995, repertorio n. 3050/870, registrato a Moncalieri l'8 novembre 1995 al n. 1879, da intendersi qui come per letteralmente trascritti e riportati, atti il cui contenuto la società acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare"*.

## **B.2. - PROPRIETARI NELL'ULTIMO VENTENNIO**

Dall'esame della Certificazione notarile in atti, nel ventennio che precede il pignoramento risultano i seguenti passaggi di proprietà, relativamente all'immobile trattato nella presente relazione:

⇒ **Anteriormente al ventennio e fino al 20.12.2002**: piena proprietà in

capo a AAAAA AAAAA S.p.A. (sede in Biella, c.f. AAAAAAAAA), che l'aveva acquistato dalla società BBBBBBB BB s.r.l. con atto di compravendita a rogito Notaio Carmelo Ceraolo di Torino del 27.12.1996, rep. 115965/10775, registrato in Torino il 10.01.1997 al n. 1655 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 13.01.1997 ai numeri 1122/861;

⇒ **Dal 20.12.2002**: piena proprietà in capo alla società esecutata, in forza del titolo di acquisto indicato al capitolo "B.1. - Titolo di provenienza".

### **B.3. - TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO**

Come si rileva dalla Certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, la BBBBBBB BB s.r.l., con sede in Pinerolo - Via Montebello n. 17, c.f. BBBBBBBB, aveva realizzato il fabbricato racchiudente l'unità immobiliare pignorata su area edificabile acquistata da CCCCCC Primo (CCCC CCC CC CCC, 14.10.1912), DDDDDD Tersilia (DDD DDDDD, 26.11.1913) e CCCCCC Irma (CCCC CCC CC CCC, 04.11.1915), con atto di compravendita a rogito Notaio Roberto Goveani di Torino del 04.03.1991, rep. 97122/7789, registrato in Torino il 22.03.1991 al n. 8922 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ l'11.03.1991 ai numeri 8841/5979, di cui si allega nota per trascrizione (**Allegato n. 7**).

Successivamente la società BBBBBBB BB s.r.l. (ispezione ipotecaria in **Allegato n. 8**) trasferì la sede legale a Torino - Via XX Settembre n. 58, come risulta da atto a rogito Notaio Roberto Goveani del 04.06.1992, repertorio n. 124009/9314, registrato in Torino il 16.06.1992 al n. 21763 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ il 15.06.1992 ai numeri 18242/11344.



▯▯▯▯▯▯

*C) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.*

### **C.1. - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE**

Dall'esame della Certificazione ipotecaria in atti e dagli accertamenti espletati dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1<sup>^</sup> (ispezioni in **Allegato n. 9**), a tutto il 22.10.2018 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli di cui l'Ill.mo Sig. G.E. ordinerà la cancellazione limitatamente all'immobile trasferito e che verranno cancellate dal Professionista delegato alla vendita con costi a carico dell'aggiudicatario:

**1) ISCRIZIONE N.RI 59112/11856 del 23.12.2002 di IPOTECA VOLONTARIA** per complessivi € 570.000,00, a garanzia di un finanziamento decennale di € 270.000,00, atto a rogito Notaio Pier Carlo Caligaris del 20.12.2002, rep. 280923, a favore di EEEEEEEEE EEEEE S.P.A., con sede in Genova, codice fiscale EEEEEEEEE, contro XXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX.

**2) ISCRIZIONE N.RI 29687/6168 del 03.08.2009 di IPOTECA VOLONTARIA** per complessivi € 100.000,00, a garanzia di un mutuo quinquennale di € 50.000,00, atto a rogito Notaio Giuseppe Molino di Piossasco del 30.07.2009, rep. 768/555, a favore di EEEEEEEEE EEEEE



S.P.A., con sede in Bologna, codice fiscale EEEEEEEEEE, contro XXXXX  
XXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice  
fiscale XXXXXXXXXXX.

**3) ISCRIZIONE N.RI 3592/547 del 01.02.2011 di IPOTECA  
GIUDIZIALE** per complessivi € 22.111,03 (capitale € 21.394,99), in forza  
di Decreto ingiuntivo n. 27 emesso dal Tribunale di Torino il 19.01.2011,  
a favore di FFFFF FFFFF, nata a FFFFF il 02.09.1959, codice fiscale  
FFFFFFFFFFFFFFFFFFFFFF, contro XXXXXXX (XXXXX XXXXX  
XXXXX XXXXX XXXXX), con sede in Torino, codice fiscale  
XXXXXXXXXX.

**4) ISCRIZIONE N.RI 47385/8072 del 22.12.2011 di IPOTECA  
GIUDIZIALE** per complessivi € 15.000,00 (capitale € 15.001,33), in forza  
di Decreto ingiuntivo n. 5645/2010 emesso dal Tribunale di Torino il  
04.06.2010, a favore di GGGGG GGGG, nato a GGGGG il 21.08.1966,  
codice fiscale GGGGGGGGGGG, contro XXXXX XXXXX XXX  
XXXXXXXX XXXXXXXX S.R.L., con sede in Torino, codice fiscale  
XXXXXXXXXX.

**5) TRASCRIZIONE N.RI 32195/22827 del 25.09.2013 di SENTENZA  
DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** n. 270/2013 emessa dal Tribunale  
di Torino il 12.07.2013, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL  
FALLIMENTO DELLA XXXXX XXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX  
S.R.L., contro XXXXX XXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX S.R.L.,  
con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXXX.

**6) TRASCRIZIONE N.RI 16690/11993 del 27.04.2018 di VERBALE DI**





**PIGNORAMENTO IMMOBILI** n. 5871 del 12.03.2018, a favore di EEEEEEEE S.P.A., con sede in Milano, codice fiscale EEEEEEEEE, contro XXXXX XXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX SRL, con sede in Torino, codice fiscale XXXXXXXXXX.

**Nota sul pignoramento**

Nell'atto di pignoramento immobiliare il creditore procedente ha dichiarato di volere sottoporre ad esecuzione forzata, oltre all'immobile sopra descritto, anche "*il cortiletto pertinenziale circostante su terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni al foglio 1056, numero 41, via Schiapparelli n. 16*".

Come si rileva dalle allegate visure catastali (**Allegato n. 10**), la particella n. 41 è stata soppressa per frazionamento in data 31.03.1994 ed ha originato le particelle n. 46, su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, e n. 47. Quest'ultima particella è stata a sua volta soppressa per frazionamento in data 30.11.1995, originando le attuali particelle n.ri 49 e 50 che individuano autonoma area confinante con il fabbricato e la sua area di pertinenza (particella n. 46).

Tanto precisato, si evidenzia che dal titolo di provenienza in capo alla società esecutata non si evince l'acquisto di alcun cortile di pertinenza; per contro, il suddetto titolo elenca un "cortile pertinenziale" ed un "cortile interno a cielo libero" tra le coerenze dell'immobile acquistato dalla XXXXXXXX s.r.l.

**C.2. - DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI**

Dall'esame della Certificazione ipotecaria in atti e dagli accertamenti



espletati dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 1^ (ispezioni in **Allegato n. 9**), a tutto il 22.10.2018 non risultano diritti reali di godimento a favore di terzi ma unicamente i diritti reali di garanzia indicati al capitolo "C.1. - Formalità pregiudizievoli da cancellare".

### **C.3. - ONERI CONDOMINIALI**

Il Regolamento di Condominio del fabbricato racchiudente l'immobile pignorato è stato depositato con atto a rogito Notaio Carmelo Ceraolo di Torino del 23.05.2000, rep. 143075, registrato in Torino il 02.06.2000 al n. 5414.

Copia del Regolamento è stata acquisita presso l'attuale Amministratore e viene acclusa alla presente relazione in **Allegato n. 11**.

Come rilevabile dai contenuti dell'art. 1, il regolamento ha per oggetto *"la regolamentazione delle parti comuni nel complesso edilizio in Torino [Via Giovanni Schiaparelli] civici numeri 4-6-8-10-12-12/A-14-14/B-14/C-16-16/C-18/B-20, angolo via Olivetti 10/C-12/A-14/A ... nonché la regolamentazione dei reciproci rapporti tra le varie unità immobiliari, in cui si suddivide... Tale complesso è costituito da tre piani fuori terra e due piani interrati, il tutto con ingressi da via Schiaparelli e via Olivetti ... Il presente regolamento è obbligatorio e vincolante per tutti i comproprietari, loro eredi e aventi causa a qualunque titolo nella proprietà di parti dello stabile in oggetto, nonché per quanto li riguarda, per eventuali conduttori"*.

L'art. 8 del Regolamento stabilisce che *"i locali al piano terreno, primo e secondo hanno destinazione industriale commerciale uffici e possono essere usati come laboratorio, magazzini, depositi, uffici, lavorazione di qualsiasi"*

*prodotto purché non nocivo secondo le normative vigenti in materia ... E' consentita la lavorazione notturna, comunque eventuali rumori dovranno essere contenuti nei limiti della tollerabilità".*

In base alle tabelle millesimali allegate al predetto Regolamento, all'immobile di cui trattasi, individuato con la sigla "B2", competono:

- > 17/1000 di comproprietà sulle parti comuni e di concorso alle spese generali (Tabella A);
- > 102/1000 di concorso alle spese relative alla scala ed all'ascensore del numero civico 16 (Tabella D);
- > 93/1000 di concorso alle spese scala/ascensore del numero civico 16 con partecipazione del 20% locali P.T. (Tabella D').

Dalla documentazione ricevuta dall'Amministratore di Condominio (**Allegato n. 12**) si rileva una quota di 195/1000 relativamente alle spese scale/ascensore ed inoltre:

- \_ un importo di € 3.596,88 quale quota spese di gestione indicata nel preventivo dell'esercizio 01.01.2018/31.12.2018, comprensiva della somma di € 582,38 relativa a "*definizione della pratica per l'inserimento del Certificato di Prevenzione Incendi*" (C.P.I.);
- \_ un importo di € 887,97 quale rata, scaduta il 15.05.2012, relativa a "Certificato di Prevenzione Incendi";
- \_ un debito della società esecutata, riferito ad esercizi precedenti, di complessivi € 29.372,26.

#### **C.4. - VINCOLI**

Per quanto rilevabile dalla documentazione in atti e dagli accertamenti



espletati presso i Pubblici Uffici, non sono noti vincoli a carico dell'entità immobiliare trattata nella presente relazione, ad eccezione di quanto espressamente richiamato nel titolo di provenienza in capo alla società eseguita, e precisamente:

- atto unilaterale di vincolo a rogito Notaio Roberto Goveani di Torino in data 27.02.1992, rep. 118793/9081, registrato a Torino l'11 marzo 1992 al n. 9770 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino l'11.03.1992 ai numeri 9749/6521, di cui allega nota per trascrizione (**Allegato n. 13**), con cui l'originario costruttore (società BBBB BBB S.r.l.) *"si è impegnata irrevocabilmente a dismettere al Comune di Torino, ed a semplice richiesta dello stesso, la porzione di terreno, sita in Comune di Torino, della superficie di mq 2.706 (duemilasettecentosei) circa [...] corrispondente al 20% (venti per cento) della superficie di proprietà, destinata ad integrare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.U.R. 56/77, intendendosi con tale atto soddisfatte le richieste che avrebbero potuto essere oggetto di convenzione [...] Detta porzione di terreno risulta censita, in maggior corpo, in Catasto Terreni alla Partita 48969, Foglio 1056 - numero 41 [...] Qualora il Comune di Torino intendesse procedere alla monetizzazione, dietro semplice richiesta dello stesso, la società 'BBBBBBB BB S.R.L.' in alternativa alla dismissione di cui sopra, si è impegnata a monetizzare il valore della dismissione stessa, in conformità alla normativa urbanistica vigente";*
- atto di dismissione e vincolo edilizio a rogito Notaio Paolo Osella di Carmagnola in data 30.10.1995, repertorio n. 3050/870, registrato a



Moncalieri l'8 novembre 1995 al n. 1879 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino l'11 il 03.11.1995 ai numeri 24784/16063, di cui allega nota per trascrizione (**Allegato n. 14**), con cui l'originario costruttore (società BBBBBBBB BB s.r.l.) *"ha dismesso a favore della Città di Torino - nell'interesse pubblico edilizio - una porzione del terreno in premessa descritto e precisamente la porzione a sud della superficie catastale di metri quadrati 2525 [...] individuata al Catasto Terreni di Torino come segue: Foglio 1056 n. 49 di are 25 e centiare 25 [...] la società 'BBBBBBB BB S.r.l.' si è obbligata infine a vincolare irrevocabilmente a uso pubblico la porzione del terreno in premessa descritto e precisamente la porzione a nord della superficie catastale di metri quadrati 182 [...] distinto al Catasto Terreni di Torino come segue: F. 1056 n. 50 di are 1 e centiare 82 [...] La società predetta si è obbligata, per sé ed aventi causa, a rispettare - in conformità alle prescrizioni del Comune di Torino - l'obbligo sopra assunto ed a non modificarlo né revocarlo senza il previo consenso del Comune di Torino nel cui interesse è stato assunto"*.

#### **C.5. - USI CIVICI**

Dalle ricerche espletate tramite Sistema Piemonte non risultano usi civici relativi all'unità immobiliare pignorata.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

*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.*

#### **D.1. - STATO LOCATIVO**

In merito all'esistenza di contratti di locazione o comodato stipulati dalla società esecutata per l'immobile colpito da pignoramento, lo scrivente ha rivolto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio locale di Torino 1 specifica richiesta a cui ha fatto seguito messaggio di posta elettronica datato 18.09.2018 (**Allegato n. 15**) con cui l'incaricato del predetto Ufficio ha comunicato l'esito negativo degli accertamenti.

All'atto del sopralluogo i locali sono risultati non occupati con presenza di modesti quantitativi di manufatti e materiale di varia natura, per lo più disorganicamente sparso.

Ai fini estimativi l'unità immobiliare verrà pertanto considerata libera da formali vincoli locativi.

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

*E) Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato Jpeg.*

#### **E.1. - DESCRIZIONE**

L'immobile è ubicato in zona periferica nord del comune di Torino compresa tra Via Guglielmo Reiss Romoli, Strada dell'Aeroporto, il raccordo autostradale Torino-Caselle Torinese ed il torrente Stura di Lanzo.

Più precisamente ricade nella macrozona denominata, dall'OICT (Osservatorio Immobiliare della Città di Torino), "Microzona n. 38 Corona Nord Ovest, "ambito urbano di carattere periferico, dal tessuto edilizio eterogeneo, comprende vaste zone con forti presenze di edilizia residenziale



*pubblica (Vallette, Falchera) e con un tessuto discontinuo per attività insediate a carattere sia produttivo sia residenziale; in generale connotato da una bassa qualità edilizia ed ambientale" (fonte: OICT).*

L'immobile è ubicato al secondo piano (3° f.t.) di un fabbricato a destinazione mista industriale, commerciale e terziaria elevato a due piani fuori terra oltre a due piani interrati, realizzato negli anni '90 con struttura portante in c.a., solai misti, muratura di tamponamento in pannelli di cls prefabbricati con vetrate continue, tetto piano con rivestimento in elementi curvi (per quanto desumibile da vista satellitare).

L'ingresso all'immobile pignorato avviene da un vano scala pavimentato in granito e servito da ascensore. Internamente, all'atto del sopralluogo sono state rilevate le seguenti caratteristiche:

- altezza utile mt 3,00 circa;
- porta di ingresso metallica tagliafuoco;
- pavimento in monocottura;
- controsoffitti con pannelli fonoassorbenti;
- serramenti interni ad ante cieche rivestite in laminato;
- serramenti esterni in alluminio con specchiature in vetrocamera;
- bagno suddiviso in locale antibagno con lavabo e due wc, ciascuno dei quali dotato di vaso;
- impianti idrico ed igienico-sanitario;
- impianto elettrico sottotraccia, completo di interruttori differenziali, frutti e corpi illuminanti;
- impianti telefonico/reti telematiche;



- citofono.

Si evidenzia che uno dei locali è stato dotato - per pregresse esigenze correlate alla tipologia di società che avevano operato all'interno dell'entità immobiliare - di porta blindata e cancello estensibile a pantografo.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento, di tipo autonomo, è alimentato da apparecchiature installate all'esterno:

- quanto al gruppo frigorifero Aermec sull'area accessibile dall'immobile indicata come "cortile a cielo libero" nella planimetria catastale;
- quanto alla caldaia ed al boiler in apposito locale in muratura insistente sul predetto "cortile a cielo libero", ove non è stato possibile accedere per mancanza di chiavi.

Il tutto come da allegate riprese fotografiche effettuate all'atto del sopralluogo.

▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

*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.*

#### **F.1. - SITUAZIONE AMMINISTRATIVA E URBANISTICA**

Dagli accertamenti espletati presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino, risulta che il fabbricato racchiudente l'unità immobiliare pignorata venne realizzato in forza di:

- > Concessione Edilizia n. 520 del 01.07.1992 (Prot. n. 1991-1-2415), di cui non è stata possibile l'acquisizione, come risulta da attestazione di





irreperibilità in **Allegato n. 16**;

- > Concessione Edilizia n. 689 del 29.11.1995 (Prot. n. 1994-1-1486), rilasciata per variante riduttiva al progetto di cui alla C.E. n. 520/92 "*consistenti in eliminazione completa del 3° piano (4° fuori terra) e riduzione della superficie di calpestio del 2° piano (3° fuori terra) e in modifiche interne, e conservare creazione di un secondo piano interrato ad uso autorimessa*" (**Allegato n. 17**);
- > DIA Prot. n. 1995-9-4867 del 04.12.1995 presentata per "*varianti in corso d'opera a concessione ed. 689 del 29/11/95 per quanto riguarda il piano terreno ed il piano primo*" (**Allegato n. 18**);
- > Richiesta di Agibilità Prot. n. 1995-2-183 del 06.12.1995, a cui ha fatto seguito richiesta della Città di Torino di integrazione documentale (Certificato di Prevenzione Incendi e dichiarazione di conformità degli impianti), con nota Prot. n. 1322.2005 dell'11.11.2005 (**Allegato n. 19**). La pratica è attualmente archiviata come "improcedibile";
- > Concessione Edilizia n. 172/98 del 24.03.1998 (Prot. n. 1997-1-8957), rilasciata per "*modifiche interne al secondo piano interrato uso autorimessa, esecuzione di opere interne e realizzazione di volumi tecnici (C.T.) al secondo piano (terzo fuori terra)*" (**Allegato n. 20**).

Si evidenzia, per completezza, che queste ultime due pratiche menzionano, oltre alla C.E. n. 520/92 e successive Varianti, anche la Concessione Edilizia n. 933/96 del 27.12.1996 e la D.I.A. Prot. n. 1997-9-5823, che tuttavia non sono indicate nel titolo di provenienza in capo alla società eseguita.



Gli elaborati grafici a corredo della predetta C.E. n. 172/98 raffigurano comunque l'ultima situazione edilizia assentita e le opere realizzate all'interno dell'entità immobiliare pignorata rispecchiano quanto previsto nell'ultimo progetto.

Grava sull'aggiudicatario l'onere di concorrere a tutti i costi necessari per l'ottenimento del Certificato di Agibilità.

Nel vigente P.R.G.C. l'immobile pignorato ricade in Zona Urbana Consolidata per Attività Produttive (ZUCAP), nell'Area Normativa per le attività produttive con indice di edificabilità fondiario (I.F.) di 1,35 mq/mq.

Si allega estratto urbanistico (**Allegato n. 21**).

*G) Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.*

#### **G.1. - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dagli accertamenti espletati presso il SIPEE (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici), non risultano Attestati di Prestazione Energetica (APE) o Attestati di Certificazione Energetica (ACE) relativi all'immobile pignorato.

*H) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'articolo 173 bis disp. att. c.p.c.*

#### **H.1. - PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO**

Per quanto rilevabile dai Registri Immobiliari (cfr. ispezioni in **Allegato n. 9**), a tutto il 22.10.2018 non risultano ulteriori trascrizioni oltre a quella

del pignoramento immobiliare indicata al capitolo "C.1. - Formalità pregiudizievoli da cancellare".

Tra la documentazione ricevuta dall'Amministratore di Condominio è stata rinvenuta la convocazione di un'assemblea straordinaria per discutere e deliberare in ordine alla "*autorizzazione a partecipare all'incontro di mediazione proposto dalla proprietà (omissis) per l'impugnazione dell'assemblea ordinaria tenutasi il giorno 28 Giugno (2018)*" con la quale sono stati approvati il consuntivo della gestione ordinaria 2017 ed il preventivo della gestione ordinaria 2018.

Non sono noti gli sviluppi del predetto contenzioso.

*1) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.*

### **I.1. - VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Lo scrivente è pervenuto alla valutazione dell'immobile pignorato adottando un criterio di stima sintetico comparativo.

Ha pertanto acquisito attraverso fonti emerografiche e attraverso indagini direttamente esperite nella zona interessata valori medi per la stima, fermo restando l'obiettivo di pervenire ad una valutazione a corpo e non a misura.

Nell'affrontare la stima lo scrivente ha tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci ritenuti influenti nel caso di specie, tra cui in positivo:

- la pezzatura dell'entità immobiliare;
- la mancanza di vincoli locativi.



Per contro, ha ritenuto negativamente influenti sul valore:

- l'ubicazione periferica nel concentrico cittadino;
- la carenza di validi e rapidi collegamenti con il tessuto cittadino;
- l'età non recente della costruzione;
- gli elevati costi di gestione (spese condominiali);
- i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la predisposizione e la presentazione presso i competenti uffici di nuova planimetria catastale;
- i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per ottenere l'agibilità dei locali.

Oltre a tutte le peculiarità sopra dettagliate, che certamente concorrono nella determinazione di un parametro unitario appropriato, lo scrivente deve inevitabilmente tenere conto delle effettive risultanze del mercato immobiliare che nel caso specifico fornisce (da tempo) chiare indicazioni atteso che:

- l'immobile di cui trattasi è già stato posto in vendita, senza successo, dalla curatela fallimentare, che ha infine rinunciato alla liquidazione del cespite;
- nello stesso fabbricato ed allo stesso piano vi è un altro immobile ricaduto in una procedura concorsuale (Fallimento n. 279/2012 Tribunale di Torino), che ha esperito numerosi tentativi di vendita con prezzi base d'asta via via ribassati rispetto all'originario valore di perizia.

L'analisi di tutti i fattori ritenuti incidenti e soprattutto il perpetrarsi di esiti negativi di vendita (con prezzi via via ribassati) per immobili di




simile tipologia nel medesimo fabbricato ove è collocata l'entità pignorata, ha condotto lo scrivente ad individuare in €/mq 300,00 un incentivante parametro unitario al quale rapportare la superficie commerciale dell'immobile pignorato.

Ne discende il seguente conteggio:

$$\sim \text{mq } 225 \times \text{€/mq } 300,00 = \text{€ } 67.500,00$$

**E pertanto, in conclusione, il più probabile valore attuale dell'entità immobiliare pignorata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, viene dallo scrivente stimato in**

**€ 67.500,00**  
**(euro sessantasettemilacinquecento/00)**



▯ ▯ ▯ ▯ ▯ ▯

**ALLEGATI:**

- Documentazione fotografica.
- ALLEGATO N. 1: Visura CCIAA.
- ALLEGATO N. 2: Raccomandata A.R. per fissazione sopralluogo.
- ALLEGATO N. 3: Visura catastale.
- ALLEGATO N. 4: Planimetria catastale.
- ALLEGATO N. 5: Estratto di mappa catastale.
- ALLEGATO N. 6: Copia conforme titolo di provenienza.
- ALLEGATO N. 7: Nota per trascrizione titolo di acquisto ante ventennio.
- ALLEGATO N. 8: Ispezione ipotecaria in capo a BBBBBBBB BB srl.
- ALLEGATO N. 9: Ispezioni ipotecarie sulla società esecutata.
- ALLEGATO N. 10: Visure catastali su identificativi pregressi.



- ALLEGATO N. 11: Regolamento di Condominio.
- ALLEGATO N. 12: Documentazione Amministratore di Condominio.
- ALLEGATO N. 13: Nota per trascrizione atto unilaterale di vincolo.
- ALLEGATO N. 14: Nota per trascrizione atto di dismissione e vincolo.
- ALLEGATO N. 15: Verifica stato locativo.
- ALLEGATI N.RI 16÷20: Copia pratiche edilizie.
- ALLEGATO N. 21: Estratto urbanistico.

▣ ▣ ▣ ▣ ▣ ▣

Tanto il sottoscritto espone in evasione all'incarico conferitogli

Torino, 23 ottobre 2018

 **ASTAlegale.net**  
L'Esperto

