

TRIBUNALE di Torino

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dr.^{ssa} Nicoletta Aloj

Procedimento n° 434 / 2022

promosso da:

Omissis 1 (precedente)

contro

Omissis 2 (esecutato)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CTU dr. ing. Massimo Ferrero

Premessa

Il sottoscritto dr. ing. Massimo Ferrero, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n° 8501 Z, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice e all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Torino, riceveva incarico dall'Ill.^{mo} Giudice dr.ssa Nicoletta Aloj, prestando giuramento di rito quale CTU.

Con il deposito della presente Relazione il sottoscritto assolve il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.



SCHEDA RIASSUNTIVA

Tipologia immobile: Si tratta di Capannone con annessi uffici ed abitazione

Piano: Terra e Primo

Composizione: Si tratta di un capannone a 5 campate con annessi uffici al piano terra, servizi igienici. Al primo piano è presente un Open Space e un'abitazione uso custode composto da 2 locali, un servizio igienico e un disimpegno

Pertinenze:

Ubicazione immobile: Corpo fabbrica con accesso da via Circonvallazione n° 186.

Comune: Santena

Indirizzo: In visura: via Asti n° 40

Dati catastali: Capannone: Fg 3, part. 470 sub. 4 e sub.5 graffati, cat. D/7, piano T, rendita cat. € 2.556,46

Abitazione ad uso custode: Fg 3, part. 470 sub. 6, classe 1, cat. A/3, sup. catastale tot: 53 mq; rendita cat. 126,53

Prestazione energetica: Disponibile APE per Capannone Fg 3, part. 470 sub. 4-5-6

Occupazione: l'immobile al momento del sopralluogo risulta locato con contratto sottoscritto in data 27/9/2017 - La durata della locazione, è pattuita in 6 anni con





prima scadenza il 30/09/2023 con tacito rinnovo di

ulteriori 6 anni

Importo di stima:



€ 160.500 (euro centosessantamila/500)



Operazioni Peritali

Per rispondere al quesito disposto dall'Ill.^{mo} Giudice, il sottoscritto effettuava verifiche presso i seguenti Uffici:

- Conservatoria del Registro Immobiliare di Torino 2;
- NCEU – Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- Ufficio Tecnico (area edilizia privata) del comune di Santena;

Il sopralluogo avveniva regolarmente in data 24 luglio 2024 con la piena collaborazione dell'esecutato e del locatario.

Risposta ai quesiti

Si riportano di seguito le risposte alle singole parti del quesito.

1. identificazione dei beni pignorati

Il presente procedimento insite su un immobile ad uso terziario sito in Santena, via Asti n° 40 con accesso da via Circonvallazione 186 e da un'abitazione uso custode posta al piano primo all'interno del medesimo perimetro edilizio del capannone con accesso dal piano terra di via Circonvallazione 186 nel comune di Santena.

Al interno del capannone sono presenti locali ad uso ufficio e servizi igienici oltre ad un locale open-space posto al piano primo. L'abitazione è composta da 2 locali, servizio igienico e disimpegno.

Catasto Fabbricati

Fg 3, part. 470 sub. 4 e sub.5 graffati, cat. D/7, piano T, rendita cat. € 2.556,46 – I dati attuali derivano da variazione nel classamento del

30/11/1998 Pratica n. 1018055 in atti dal 14/11/2000 – Notifica effettuata con protocollo n. TO0617271 del 10/12/2004

Fg 3, part. 470 sub. 6, classe 1, cat. A/3, sup. catastale tot: 53 mq; rendita cat. 126,53 – I dati attuali derivano da variazione nel classamento del 24/01/2002, pratica n. 49961 in atti dal 24/01/2002

La planimetria catastale presenta difformità con lo stato di fatto per la presenza un locale realizzato con pareti mobili all'interno del capannone, per la demolizione di parte del tramezzo che divide il locale open space dall'abitazione e per difformità di disposizione degli spazi interni all'interno dei locali ufficio al piano terra.

coerenze in senso orario:

- ✓ NORD: altro capannone
- ✓ EST: altro capannone/area recintata di pertinenza
- ✓ SUD: area recitata di pertinenza/via Circonvallazione
- ✓ OVEST: altro capannone/area esterna

ubicazione: Comune di Santena con accesso da via Circonvallazione n° 186.

L'accesso al capannone avviene attraverso una rampa in salita (nella direzione del capannone di lunghezza pari a circa 5 metri

2. Proprietari alla data della trascrizione e nel ventennio anteriore



Sulla base della Certificazione Notarile a cura del notaio Giulia Barbagallo e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto si ricostruisce quanto segue:

**1) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
(primo atto anteriore al ventennio)**

a favore: Omissis 3

contro: Omissis 4

TRASCRIZIONE del 1/04/1999 - Registro Particolare 7303 Registro Generale 10833

Pubblico Ufficiale: notaio D'Ambrosio Mauro Repertorio 37821 del 02/03/1999

2) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore: Omissis 2

contro: Omissis 3

TRASCRIZIONE del 04/05/2007 - Registro Particolare 14074 Registro Generale 23683

Pubblico Ufficiale: notaio D'Ambrosio Mauro Repertorio 56055/15040 del 18/04/2007

All'esito degli accertanti il sottoscritto CTU conclude che i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risultano corretti.

3. formalità, vincoli, oneri, pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.



articolo n° 4

Con riferimento alla documentazione agli Atti ed alle verifiche svolte sono emersi le seguenti formalità gravanti sull'immobile alla data del pignoramento:

1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO

a favore: Omissis 5

contro: Omissis 2

capitale: 250.000 € - durata 15 anni

ISCRIZIONE del 18/09/2017 - Registro Particolare 25256 Registro Generale 36062

Pubblico ufficiale: Ufficiale notaio D'ambrosi Mauro Rep. 56056/15041 del 18/04/2007

NOTA: iscrizione gravante su tutti i subalterni

2) IPOTECA LEGALE derivante da cartella esattoriale

a favore: Omissis 6

contro: Omissis 2

capitale: 456.407,25 €

ISCRIZIONE del 07/04/2009 - Registro Particolare 2968 Registro Generale 15313

Pubblico ufficiale: Equitalia Nomos Repertorio 105947/110 del 25/03/2009

NOTA: iscrizione gravante sui subalterni 4 e 5 graffiati

**3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
ESATTORIALE**

a favore: Omissis 6

contro: Omissis 2

TRASCRIZIONE del 07/07/2014 - Registro Particolare 16393 Registro Generale 22126



Pubblico ufficiale: Ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repe. 8070/110 del 01/07/2014

NOTA: iscrizione gravante su tutti i subalterni

**4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI**

a favore: Omissis 1

contro: Omissis 2

TRASCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 24537 Registro Generale 33625

Pubblico ufficiale: Ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI TORINO Rep. 14778 del
20/06/2022

NOTA: iscrizione gravante su tutti i subalterni

Con riferimento alla cancellazione delle pregiudizievoli il CTU segnala che a seguito di vendita giudiziaria e per mezzo del decreto di trasferimento le pregiudizievoli giudiziali (a titolo esemplificativo pignoramenti) trascritte presso la conservatoria R.R.I.I. verranno cancellate.

Anche le ipoteche dovranno essere totalmente cancellate.

Gli oneri della cancellazione a carico del debitore ovvero dell'aggiudicatario risultano essere pari a:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00;
- Imposta di bollo di €. 59,00;
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile/importo del debito .



Il sottoscritto sottolinea che gli importi soprariportati dovranno essere verificati nella loro validità al momento dell'aggiudicazione.

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici, architettonici ecc., non si segnalano particolari limitazioni/restrizioni per le opere di ristrutturazione interna; l'immobile oggetto di esecuzione rientra nella classe di destinazione **IPR2** del P.R.G.C. di Santena ovvero "*Aree Produttive di Riordino.*". Si segnala all'art. 23 c.6 del PRGC che "*Sono comunque ammesse (e soggette a D.I.A.) strutture mobili di copertura temporanea di mezzi o materiali connessi all'attività produttiva svolta.*" Si precisa tuttavia che non vi sono aree esterne di superficie apprezzabile

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica nel Piano regolatore l'area risulta essere *in classe IIa "Pericolosità geomorfologica moderata"*

Come buona prassi è bene, prima di procedere a qualsiasi opera di ristrutturazione straordinaria, un confronto diretto con un tecnico dell'UTC - settore edilizia Privata del Comune di SANTENA

articolo n° 5

Non è presente regolamento di condominio

articolo n° 8

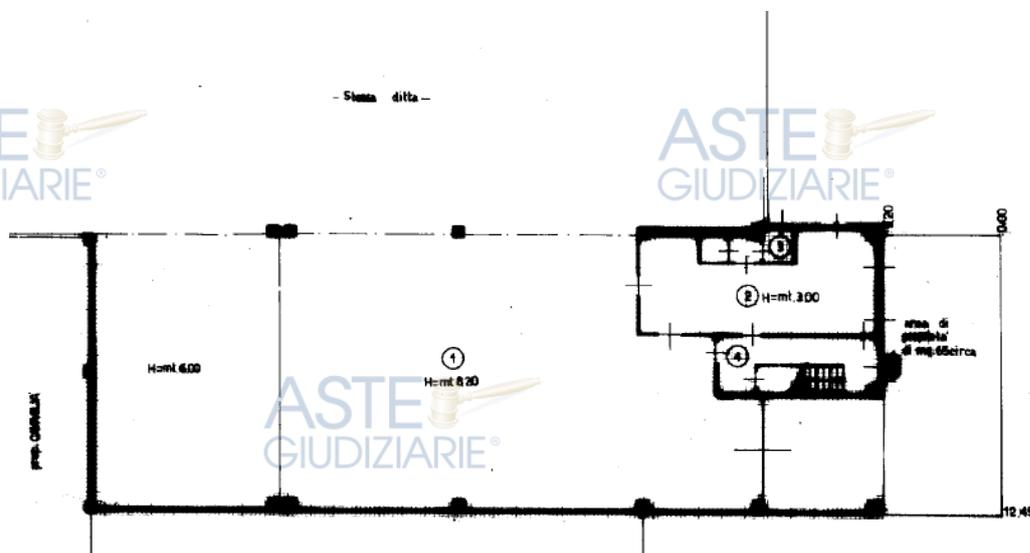
All'esito delle verifiche l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo e/o uso civico.

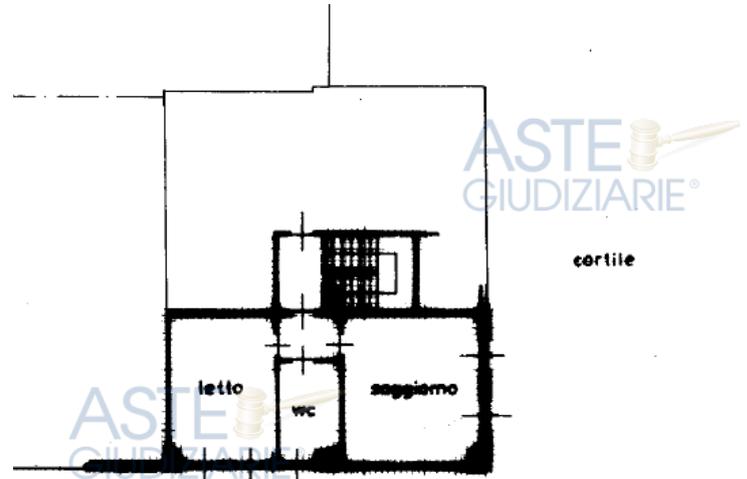
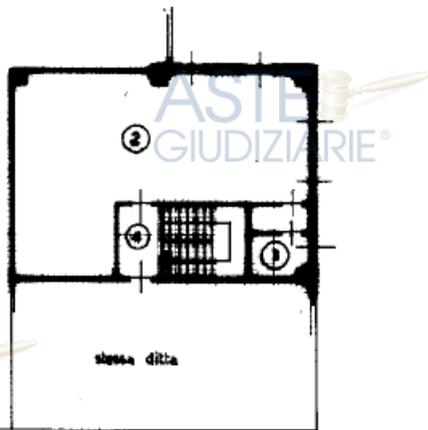
4. Occupazione dell'immobile

In sede di sopralluogo si è verificato che l'unità immobiliare è risultata locata in forza di contratto sottoscritto in data 27/9/2017 - La durata della locazione, è pattuita in 6 anni con prima scadenza il 30/09/2023 con tacito rinnovo di ulteriori 6 anni

5. Descrizione beni pignorati

Di seguito viene descritto sinteticamente l'unità immobiliare oggetto di perizia, rinviando agli allegati per quanto riguarda i rilievi fotografici e la planimetria catastale di cui si riporta di seguito un estratto.





I Sub. 4 e Sub.5 sono relativi a capannone industriale a 5 campate con annessi uffici e servizi igienici e ripostiglio al piano terra. Al piano primo è presente un locale open space.

La struttura portante è in cls armato.

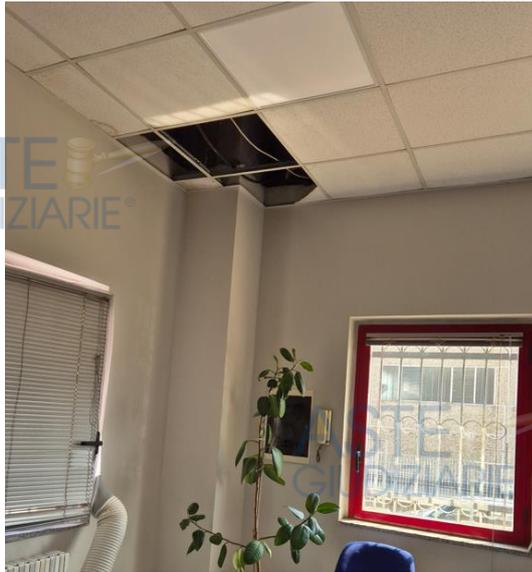
Agli uffici, che si trovano a circa 1,5 metri di altezza dal piano strada si accede dal vano scala al quale a sua volta si accede passando da piccolo un cortile prospiciente via Circonvallazione.

Al capannone è possibile accedere, oltre che dal vano scala, anche attraverso una rampa esterna. È presente un portone sezionale posto in cima alla rampa di accesso ed un cancello metallico per interdire l'accesso alla rampa.

In corrispondenza dell'angolo sud est degli uffici si sono riscontrati danni alla controsoffittatura a seguito di perdite di infiltrazioni acqua dal piano sovrastante dove, in corrispondenza, sono presenti danni da infiltrazioni di acqua dalla copertura. Si segnalano altresì segni di



colature sulle capriate del capannone ad indicare una non più adeguata impermeabilizzazione della copertura.



Una caldaia a gas metano garantisce la fornitura di acqua calda sanitaria nei servizi igienici e la climatizzazione invernale dei locali ad uso ufficio e open space al piano primo.

Gli impianti elettrico e idrico risultano funzionanti. Il sottoscritto, come buona prassi, consiglia una verifica di integrità e conformità degli impianti (elettrico, idrico e adduzione gas) prima dell'utilizzo.

Per quanto riguarda il Sub. 5 si tratta di una piccola abitazione ad uso custode posto al piano primo al quale si accede dal vano scala.

Sostanzialmente consta di un disimpegno dal quale si accede ad una camera sulla destra e a sinistra ad un locale soggiorno con attacchi per cucina a vista. Di fronte è presente il servizio igienico con serramento verso l'esterno.

La medesima caldaia a gas metano garantisce la fornitura di acqua calda sanitaria e la climatizzazione invernale.

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

Anche in questo caso sono presenti evidenti ammaloramenti causati da infiltrazioni dalla copertura.





6. Verifiche edilizie:

REGOLARITÀ EDILIZIA E CONCESSIONI CENSITE:

Premesso che nell'Atto di pignoramento non è menzionato alcun terreno, le ricerche si sono concentrate a livello urbanistico-residenziale.

All'esito delle verifiche presso l'UTC del comune di Santena risultano disponibili numerose pratiche edilizie essendo il capannone oggetto di pignoramento parte di un complesso edilizio più ampio che negli anni ha subito ampliamenti e divisioni. Si riportano le pratiche edilizie principali rimandando in allegato l'elenco completo.

- Concessione per la edificabilità n° 1004 del 6/3/1978
- Concessione edilizia n° 3975 del 9/7/1998 per ampliamento capannone industriale esistente
- DIA n° 238/1998 del 5/10/1998 relativo a variante alla concessione edilizia n° 3975
- Dichiarazione di abitabilità n° 4597/3 del 1/6/1999 rilasciata dalla città di Santena

IRREGOLARITÀ EDILIZIE RICONTRATE:

All'esito delle verifiche il sottoscritto ha rilevato alcune difformità relative una diversa disposizione degli spazi interni all'interno dei locali ufficio al piano terra, alla demolizione parziale di tramezzo divisori tra open space e abitazione posto al piano primo, e per la posa di pareti divisorie removibili all'interno del capannone industriale.



Per sanare le difformità occorre procedere al deposito in una CILA in sanatoria per la quale, oltre ai costi del professionista incarica dell'ordine dei € 2.000,00 (comprensivo dei rilievi e predisposizione tavole su CAD occorre prevedere la sanzione che ad oggi concorre per € 1.000,00

Per quanto riguarda l'aggiornamento catastale, comprensivo dell'aggiornamento dei riferimenti toponomastici (modifica via di accesso), occorre presentare una pratica telematica DOCFA - *DOcumenti Catasto Fabbricati*. Per tale pratica il sottoscritto stima un importo per il professionista incaricato dell'ordine dei € 1.000,00 oltre oneri di legge (comprensivo dell'importo dovuto per il catasto per ogni planimetria catastale). L'importo considera i rilievi già effettuati per la CILA in sanatoria.

7. Spese condominiali e procedimenti giudiziari:

Non risulta istituito un condominio. Tutte le spese sono in capo alla proprietà.

All'esito delle verifiche ipocatastali aggiornate alla data odierna non sono presenti procedimenti giudiziari di natura penale in capo all'esecutata che abbiano rilevanza ai fini del presente procedimento.

8. Attestato di Prestazione Energetica:

All'esito delle verifiche effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), è stato rinvenuto un APE per Capannone Fg 3, part. 470 sub. 4 -5-6 cod. 2015 202437 0028.

9. Estimo:

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare dei rilievi foto planimetrici dell'immobile al fine di verificare in generale lo stato dell'immobile e rilevare le superfici commerciali secondo il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL) così come indicato nelle *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* elaborate da ABI ed associazioni di categoria e professionali:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali di confine con altre UI e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superficie di balconi/terrazzi scoperti e 35% delle superficie di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- 50 % delle superfici delle pertinenze quali cantina avendo accesso diretto dalla UI.
- 33 % delle superfici delle pertinenze quali cantina non avendo accesso diretto dalla UI.

Secondo i criteri sopra riportati il sottoscritto ha calcolato una superficie commerciale totale pari a:



Capannone (SUB 4 e SUB 5)

460 mq circa

Unità abitativa(SUB 6)

55 mq circa

Per la stima sono state acquisite informazioni presso le principali agenzie immobiliari operanti nell'area in oggetto (anche attraverso internet) quali, ad esempio Immobiliare.it, casa.it, oltreché presso gli osservatori del mercato immobiliare operanti nella provincia di Torino.

Stante lo stato dell'immobile sono stati rilevati gli importi medi presenti nelle varie banche dati:

Capannone industriale + Unità abitativa:

I valori rilevati risultano essere:

| | |
|--|----------------------|
| Osservatori immobiliari (valori medi) | €/m ² -- |
| media valori delle agenzie immobiliari (attuali) | €/m ² 400 |
| Valori medi Agenzia del Territorio | €/m ² 490 |

Poiché l'unità abitativa risulta inserita all'interno del perimetro edilizio del capannone e risulta dipendente dal capannone per quanto riguarda



l'accesso e gli impianti elettrici, riscaldamento e gas, il sottoscritto ritiene corretto applicare i medesimi criteri di valutazione per tutti i subalterni.

Il CTU, tenuto dei servizi in dotazione, dimensione ed altri coefficienti quali stato di conservazione, tipologia di zona in cui risulta inserito

l'immobile, finiture ecc., ritiene inoltre corretto utilizzare i seguenti fattori correttivi:

- Vetustà: 0,95;
- esposizione: 1
- stato di manutenzione (necessita di manutenzione: 0,75
- vicinanza servizi: 1

Ne consegue che utilizzando le indicazioni sopra descritte e procedendo ad un arrotondamento per difetto (per tenere conto dello scostamento dei valori di mercato attuali con i valori derivanti dagli osservatori immobiliari) si ottiene un valore unitario pari a (in cifra tonda):

Unità Immobiliare (capannone + unità abitativa):
€/mq 320,00

La stima risulta quindi essere in cifra tonda: **€/m² 340 x m² 515 = € 164.500,00**

A tale importo occorre sottrarre gli importi relativi agli oneri legati alle pratiche edilizie in sanatoria addivenendo a:

Capannone + unità abitativa
€ 160.500



10. Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020

All'esito delle verifiche presso l'UTC del comune di Santena, sulla base di quanto evincibile dall'atto di provenienza il sottoscritto conclude non essere applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

Avendo così estinto il mandato ricevuto, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per ogni ulteriore incombenza.

Con ossequio.

Torino, 04 ottobre 2024



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Massimo FERRERO

Allegati:

- Allegato 1. Relazione Tecnica con l'omissione delle Parti coinvolte*
- Allegato 2. fotografie immobile*
- Allegato 3. stradario*
 - Planimetria catastale*
- Allegato 4. Atto di provenienza*
 - Contratto di locazione*
 - Pratiche UTC*
 - ricevuta invio PEC avvocato precedente*