

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esec. Imm.

Giudice Dott.ssa CASTELLINO

R.G. n. 104/25

Condominio via Bonzo 12/9

(ID 1557)

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contents

Individuazione del bene	1
Titolarità e cronistoria.....	2
Formalità pregiudizievoli	3
Procedimenti giudiziali in corso.....	3
Presupposti per l'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020	3
Limitazioni di natura condominiale e spese	3
Stato di occupazione e di possesso	3
Descrizione dell'immobile	4
Regolarità edilizia ed urbanistica	5
Regolarità catastale	5
Attestato prestazione energetica.....	6
Presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020	6
Stima	6

Con provvedimento del 22.3.25 il G.E. nominava il sottoscritto arch. Flavio Contardo, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 5311 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino con studio sito in Torino, via Baretto n.36, chiedendo di rispondere al quesito depositato in atti.

Individuazione del bene

Si tratta della piena proprietà del seguente bene immobile facente parte dello stabile per civile abitazione di Torino con accesso dalla via Bonzo n. 12 interno 9 e precisamente:
- al piano terzo (quarto f.t.): alloggio distinto originariamente con le lettere "L" e "I" nella planimetria del

relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui appresso composto di ingresso, cinque camere, due bagni, oltre tre balconi confinante con pianerottolo, vano scala, alloggio "M", cortile, proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, passaggio privato interno via Bonzo, salvo altri;

- al piano cantine: due locali ad uso cantina distinti con i numeri 4 e 9 nella planimetria depositata in catasto confinanti con: la cantina 4: corridoio, cantina 3, terrapieno verso il cortile, cantina 5, salvo altri e la cantina 9: corridoio comune, cantina 8, passaggio privato interno via Bonzo, cantina 10, salvo altri;
- al piano terreno: locale ad uso autorimessa distinto con il numero romano I (uno) nella pianta del relativo piano compresa nella planimetria allegata al regolamento condominiale, confinante con autorimessa n. II, cortile a due lati e proprietà [REDACTED] suoi aventi causa, salvo altri.

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- Foglio 1060 numero 48 subalterno 16 - cat. A/3 - cl. 4 - consistenza 6,5 vani - sup. cat. 112 mq, escluse aree scoperte 108 mq - rendita Euro 1.191,72 - indirizzo via Bonzo n. 12 piano 3
- Foglio 1060 numero 46 subalterno 6 - cat. C/6 - cl. 3 - consistenza 13 mq - superficie catastale 15 mq - rendita Euro 98,69 - indirizzo via Bonzo n. 12 piano T

Correttamente intestata all'esecutato:

- XXXXXXXX

Con il n. 1 si allegano le visure catastali e con il n. 1 bis le schede catastali.

Titolarità e cronistoria

L'esecutato ha acquistato con l'atto notaio De Luca del 30.3.2017 rep.n. 21154/15532 trascritto il 4.4.17 ai nn. 13324/9296 dai sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] e XXXXXXXX XXXXX nato [REDACTED]

I dante causa dell'esecutato sono diventati proprietari per le successioni testamentarie di XXXXXXXX XXXXX, nato a [REDACTED] pubblicata atto notaio Demaria Paolo rep. 142319 del 12.2.2015 e di XXXXXXXX [REDACTED], pubblicata atto notaio Picca Domenico rep. n. 30368 del 26.4.1989. Il verbale di pubblicazione del testamento di XXXXXXXX è stato trascritto il 23.6.1989 ai nn. 12604/20910, la successione di XXXXXXXX XXXXX è stata trascritta il 6.4.2016 ai nn. 7623/10974.

XXXXXX XXXXX e XXXXXXXX [REDACTED] avevano acquistato la porzione di cui alla lettera "I" e la cantina con il n. "4" con l'atto notaio Perotti del 18/1/1969 rep.n. 19.774 trascritto il 27/1/69 ai nn. 4745/3643 e la porzione con la lettera "L" e la cantina "9" con l'atto notaio De Magistris del 1.2.1978 rep.n. 8792 trascritto il 3.3.78 ai nn. 5383/4739. L'autorimessa è stata invece acquistata con atto notaio Prever trascritto il 11.2.1975 ai nn. 2670/3032.

L'atto d'acquisto si allega con il n. 2. Con il n. 2 bis si allega la nota dell'acquisto del 1969 che è stata reperita con una ricerca speciale svoltasi sui registri non ancora informatizzati.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 4.4.17 ai nn. 2049/13325 a favore di [REDACTED] con sede in Roma contro l'esecutato;
- Pignoramento trascritto il 17.2.25 ai nn. 4644/6128 favore del creditore procedente e contro l'esecutato;

Il costo della cancellazione della formalità è di circa 350 €.

Si allegano l'ispezioni di conservatoria sull'esecutato e sui dante causa che avevano acquistato per atto tra vivi con il n. 3.

Procedimenti giudiziali in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano altri procedimenti in corso.

Presupposti per l'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020

Si ritiene che non ci siano i presupposti per l'applicazione della norma.

Limitazioni di natura condominiale e spese

Il regolamento di condominio è stato depositato con l'atto notaio Castelli del 27.4.1956, registrato a Ciriè il 17.5.56 con il n. 1750. Con il n. 4 si allega la copia di uso corrente ricevuta dall'amministratore.

Secondo l'ultimo rendiconto condominiale, allegato con i n. 4 bis e 4 ter, all'alloggio sono associati 154 mm e le spese di gestione ammontano a 3.200 € circa (nell'importo sarebbe compreso un importo importate per l'acqua).

L'amministratore ha riferito che tra le spese straordinarie deliberate e non ancora pagate c'è il rifacimento del citofono e che si prevede di deliberare il rifacimento del manto stradale (l'interno di via Bonzo è privato). Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento condominiale è spento da cinque anni (l'amministratore ha riferito che la decisione di sospendere il riscaldamento è stata conseguenza di plurime morosità). Si veda l'e-mail 4 ter bis.

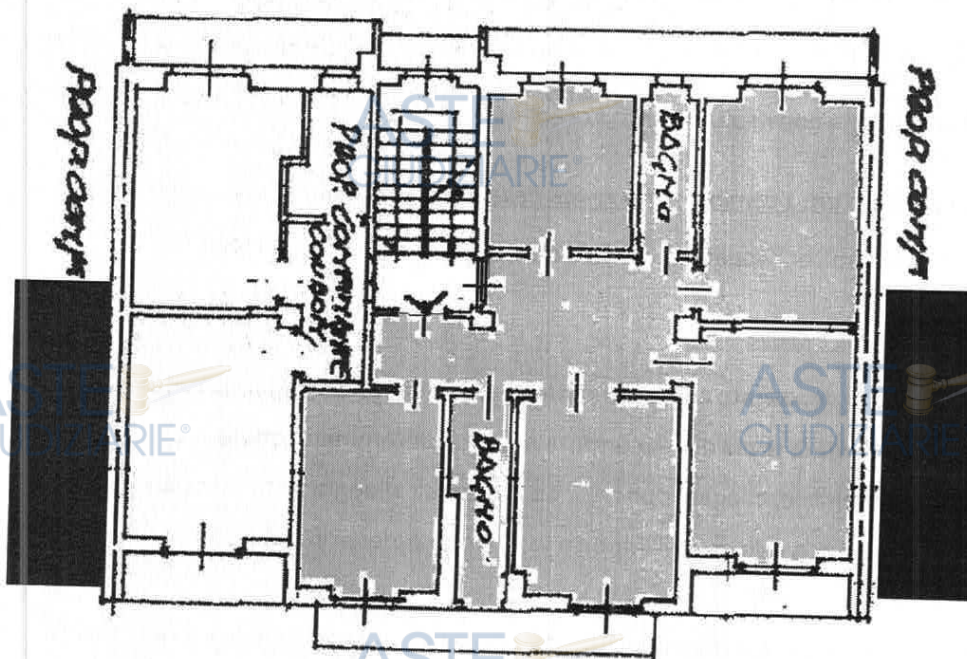
Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 4.4.25, alla presenza del custode, si è verificato che l'immobile è abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Descrizione dell'immobile

Si tratta di un alloggio posto nella periferia nord di Torino, in un interno della via Bonzo.

L'alloggio è al terzo piano di uno stabile con struttura in cemento armato, solai in latero cemento e muratura a cassa vuota edificato alla fine degli anni '50 dello scorso secolo. Lo stabile non è dotato di ascensore, ma avrebbe il riscaldamento centralizzato, che però non funziona da alcuni anni (l'esecutato ha riferito che già nella stagione invernale 2017-18 l'impianto non era più funzionante). Per il riscaldamento vengono utilizzati dei condizionatori fatti installare dall'esecutato. L'alloggio ha subito solo ristrutturazioni parziali: all'epoca dell'unione dei due originari appartamenti e dopo l'acquisto da parte dell'esecutato. Quest'ultima ristrutturazione parziale ha comportato, oltre all'installazione dei condizionatori, la sostituzione dei serramenti esterni e la revisione dell'impianto elettrico.

CORTILE**PASSAGGIO PRIVATO INT. V. BONZO**

In particolare, l'esecutato ha segnalato come, anche dopo la riparazione da parte del condominio, la colonna di scarico dei bagni verso il cortile darebbe ancora problemi di infiltrazioni e, saltuariamente, di odori.

Per la produzione di acqua calda è stato installato uno scaldacqua a gas sul balcone verso il cortile, dove è stata installata anche una lavatrice, parzialmente protetta da pannelli in metallo e vetro che costituiscono una semi veranda non autorizzata.

L'immagine che precede è stata estratta dalla scheda catastale.

L'appartamento è meglio descritto dalle fotografie allegato 5.

La superficie commerciale si considera di 112 mq, pari alla catastale.

Complessivamente si tratta di un alloggio abitabile, ma comunque da ristrutturare.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Si premette che la ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, ovvero che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85.

Inoltre, sono state effettuate verifiche ad occhio e non strumentali per la conformità eventualmente da dichiarare nel caso sia in futuro necessario presentare una CILA per modifiche interne.

Non sono invece state effettuate le più approfondite verifiche delle difformità minori o delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del D.L. vo 380/01.

Nel caso specifico si riferisce che la costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967 in base al permesso n. 134 del 23/1/1957 (prot.n. 1957 1 11718) e che è poi stata rilasciata la licenza di abitabilità n. 407 del 18/1/1960 (prot.n. 1959 2 10065).

Successivamente, il precedente dei danti causa ha ottenuto il condono per l'unione dei due originari appartamenti e le modifiche interne che conseguenti.

Il progetto originario, il provvedimento di abitabilità e il condono sono allegati con il n. 4, 4 bis e 4 ter.

Si evidenzia come lo stabile appaia piuttosto diverso dal progetto (in particolare per via del vano scala decentrato e dell'aggiunta di un balcone nella facciata lato strada) e come l'abitabilità ometta di segnalare la presenza di un sesto piano arretrato previsto dal progetto. Il condono invece non contiene planimetrie, ma solo descrizione delle modifiche effettuate. I pannelli in vetro e metallo del balcone lato cortile (semi-veranda) non sono autorizzati

In conclusione, si riferisce che si tratta di un immobile commerciabile in quanto la sua costruzione è iniziata precedentemente il 1.9.1967, si segnala la presenza delle difformità sopra evidenziate e non si esclude l'eventuale presenza di altre difformità minori e tolleranze costruttive.

Nel caso fosse necessario presentazione di una pratica edilizia, anche per opere interne, il comune potrà eventualmente ritenere necessario sanare le difformità. Non si è in grado di quantificare l'eventuale sanzione, anche perché le difformità colpiscono principalmente beni comuni e quindi sarebbe opportuno dare un incarico condominiale.

Regolarità catastale

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la correttezza della trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente solo sulla conformazione

dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle che, per esempio, omettono la presenza di un muro o mal rappresentando la forma delle stanze). Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

Nel caso specifico si riferisce che la planimetria catastale allegata con il n. 2 è sostanzialmente conforme in quanto la seconda porta di ingresso, ancora evidenziata nella scheda catastale, è stata semplicemente nascosta dietro una parete in cartongesso.

Attestato prestazione energetica

L'Attestato Prestazione Energetica allegato all'atto d'acquisto attribuisce l'immobile alla classe F (si tratta di un certificato che scadrà il 23.11.2025 e che è stato redatto quando era ancora attivo l'impianto di riscaldamento condominiale).

Presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020

Non sussistono.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico, che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

In particolare, ho reperito 4 atti di vendita di appartamenti simili, perché siti nello stesso edificio di quello da stimare, che si allegano con il n. 6.

atto	data	piano	sub.	prezzo	mq	€/mq	note
1	24/07/2024	1°	4	39,000.00 €	53	735.85 €	
2	27/07/2021	T e 4°	1 e 15	30,000.00 €	115	260.87 €	escluso
3	04/06/2021	4°	14	20,000.00 €	47	425.53 €	
4	31/10/2019	1°	6	44,000.00 €	70	628.57 €	
					media	596.65 €	

Scartando la vendita dell'atto 2, perché anormalmente bassa, la media è pari a circa 600 €/mq.

Ho poi reperito tre annunci di vendita di appartamenti simili anch'essi siti nella stessa zona. Gli annunci, allegati con il n. 5 bis, sono riepilogati nella tabella che segue.

ann.	indirizzo	piano	richiesta	mq	€/mq	stato
1	via Bonzo 19	2°	59.000,00 €	54	1.092,59 €	abitabile
2	via Bonzo 15	2° no ascen	69.000,00 €	54	1.277,78 €	abitabile
3	via Bonzo 21	rialzato	49.000,00 €	50	980,00 €	abitabile
				media	1.116,79 €	

La media è quasi il doppio di quella delle vendite nello stesso stabile

Infine, ho reperito il bollettino OMI della zona, che dichiara i valori della tabella che segue.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1750	L	5,3	8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2300	L	7,4	11,1	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1050	1550	L	7	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	690	1050	L	4,8	7,2	L
Box	NORMALE	700	1050	L	4,5	6,8	L

Si stima quindi l'immobile con parametri superiori alla media delle vendite nel palazzo e allineati con i minimi OMI, come da tabella che segue.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	catastale	commerciale	comm.	totale a corpo
appartamento	112	112	€ 750,00	84.000,00 €
garage	13	13	€ 700,00	9.100,00 €
Adeguaamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi			
	oneri di regolarizzazione urbanistica		a corpo	€ -
	stato d'uso			€ -
	manutenzione			
	possesto			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			
			totale deprezzamenti	€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 93.100,00

Si allega:

-  1 Visure catastali
-  1bis Schede catastali
-  2 ATTO D'ACQUISTO_compressed
-  2bis provenienza ante 1970_compressed
-  3 ispezioni ipotecarie
-  4 regolamento di condominio_compressed
-  4bis convocazione assemblea 7.5.24_compressed
-  4ter verbale assemblea 7.5.24_compressed
-  4terbis e-mail amministratore
-  5 fotografie
-  6 atti per la stima_compressed
-  6bis annuncia per la stima
-  7 condonono per fusione dei due appartamenti
-  7bis agibilità
-  7ter progetto approvato_compressed

Torino, lì 15.5.25

In Fede

Arch. Flavio Contardo

