



TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esec. Imm.



Giudice Dott.ssa CHIAVAZZA

R.G. n. 351/24

Condominio corso Maroncelli

XXx

(ID 1535)



PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contents

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

Con provvedimento del 26.7.24 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 di Torino corso Piero Maroncelli n. 4 – 10 angolo via Ventimiglia denominato "Condominio Alveare" e precisamente, con accesso dalla scala civico n. 10:

- al piano terzo (quarto f.t.): alloggio composto di due camere, tinello con cucinino e servizi, distinto con i

numeri da 380 (trecentottanta) a 389 (trecentottantanove) compresi e denominato alloggio " [REDACTED] nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra, alle coerenze: passaggio comune, corso Maroncelli, altro alloggio, vano ascensore, vano scala e cortile
- al piano sotterraneo: un locale ad uso cantina, distinto con il numero 2 (due) nella suddetta planimetria alle coerenze: cantina 1, cantina 3, passaggio comune e corridoio.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- Foglio 1455 numero 176 subalterno 105 - cat. A/3 - cl. 5 - consistenza 4,5 vani - sup. cat. 78 mq, escluse aree scop. 73 mq - rendita Euro 964,48 - indirizzo corso Maroncelli Piero n. 10 piano 3

Correttamente intestata agli esecutati:

- XXXX;
- XXXXX

Con il n. 1 si allega la visura catastale e con il n. 1 bis la scheda catastale.

Titolarità e cronistoria

Gli esecutati hanno acquistato, in parti uguali e per l'intero, con l'atto notaio Barbagallo Volpe del 17.3.04 rep.n. 11651/3456 trascritto il 23.3.04 ai nn. 14067/8916 dai sig.ri XXXXX nata a [REDACTED] o, XXXXXXXX nato a [REDACTED] e XXXXX nata a [REDACTED]. La XXX aveva acquistato con il marito XXXX nato [REDACTED] o prima del 1987. Quest'ultimo è poi deceduto lasciando a moglie e figli. La successione è stata regolata dal testamento olografo depositato e pubblicato con atto rogito notaio Mambretti il 18.3.01, rep. N. 2887 (denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Moncalieri, n. 26, vol. 464).

L'atto d'acquisto si allega con il n. 2.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto il 18.2.2016 ai nn. 4911/3385 favore della società [REDACTED] sede a [REDACTED] contro gli esecutati;
- Ipoteca volontaria iscritta il 21.2.2024 ai nn. 6973/900, in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 23.3.2004 ai nn. 14068/2652 a favore della [REDACTED] contro gli esecutati;
- Pignoramento trascritto il 5.7.24 ai nn. 28121/22015 favore del creditore precedente e contro gli esecutati;

Il costo della cancellazione della formalità è di circa 650 €.

Si allegano l'ispezioni di conservatoria sull'immobile con il n. 3 (sia sui vecchi dati catastali che sui nuovi).

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

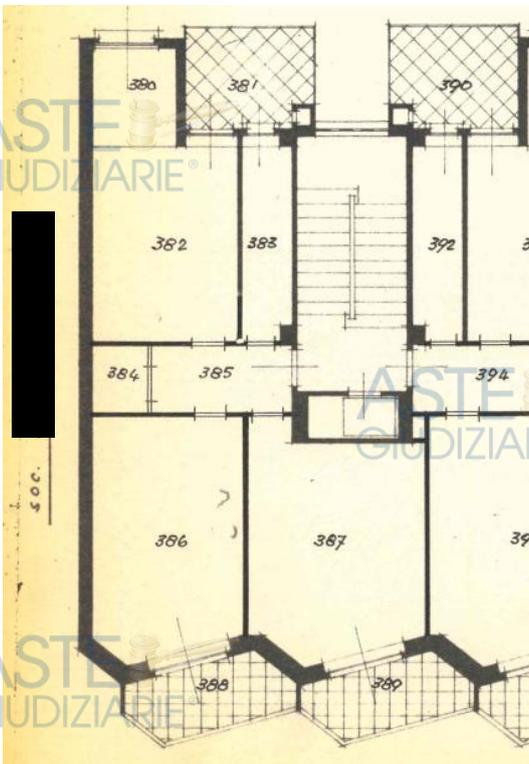
Il regolamento di condominio è stato depositato con l'atto notaio Prever del 18.3.1959 rep. N. 7674/4065 registrato a Torino il 4.4.1959 al 20922 che si allega alla presente con il n. 4. Le planimetrie allegata al regolamento della porzione di interesse son allegata con il n. 4 bis.

L'amministratore, con la e-mail allegato 4 ter ha riferito come le spese di riscaldamento a preventivo 2024 siano pari a 2.300 € circa (quelle scadute sono invece pari 4.500 € circa) e come le spese ordinarie a preventivo siano paria a 1.700 € circa (quelle scadute sono invece pari 10.300 € circa).

Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 19.9.24, si è verificato che, come anche riferito dal custode avv. Monica Gianni, l'immobile è abitato dall'esecutata e dalla sua famiglia (l'esecutato non è un familiare dell'esecutata).

Descrizione dell'immobile



Si tratta di un appartamento in buono stato, anche se la ristrutturazione che ha subito non è recentemente e non è stata completa. Con la ristrutturazione l'ingresso e il ripostiglio sono stati uniti al soggiorno

(eliminando così l'antibagno) ed è inoltre stata realizzata una veranda sul balcone lato cortile.

Il riscaldamento è centralizzato con contabilizzatori di calore e termo valvole.

Per la produzione di acqua calda è stato installato uno scaldacqua a gas nella veranda.

L'immagine che precede è stata estratta dalla planimetria allegata al regolamento.

L'appartamento è meglio descritto dalle fotografie allegato 6.

La superficie commerciale si considera di 78 mq, pari alla catastale.

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 progetto in variante prot.n. 1958-1-11285 licenza n. 71 del 1.2.58 e che è poi stata rilasciata la licenza di abitabilità prot.n. 1958-2-10151 n. 363 del 11.6.1962.

Successivamente sull'appartamento in oggetto non sono stati rilasciati altri permessi edilizi, ma è stata realizzata una ristrutturazione interna non autorizzata e non sanabile per via dell'assenza dell'antibagno.

Inoltre, è stata realizzata abusivamente una veranda sul balcone verso il cortile. Non è possibile chiarire se la veranda possa essere sanata e con che spesa, perché, anche se molti condomini hanno realizzato legittimamente verande del tipo della nostra, i loro provvedimenti autorizzativi risalgono agli anni '80 e il condominio non ha un progetto di veranda tipo approvato. In ogni caso la veranda può essere rimossa con limitata spesa e senza danno per l'immobile.

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

Con il n. 7 si allega un estratto del progetto di variante approvato e con il n. 7 bis la licenza di abitabilità.

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, 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 non è conforme in quanto non evidenzia la demolizione dei setti divisorii che creavano l'ingresso e il ripostiglio e non evidenzia la presenza della veranda nel balcone verso il cortile.

Attestato prestazione energetica

L'immobile non è dotato di Attestato Prestazione Energetica (si crede comunque che l'appartamento meriti l'attribuzione di una classe bassa: circa E/F).

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 7 atti di vendita di appartamenti simili, perché siti nello stesso edificio di quello da stimare, che si allegano con il n. 5.

atto	data	piano	prezzo	mq	€/mq	note
1	11/06/2024	ottavo	180.000,00 €	78	2.307,69 €	veranda condonata, CILA'16
2	11/04/2024	nono	157.000,00 €	72	2.180,56 €	stato originale
3	02/02/2024	quarto	45.000,00 €	78	576,92 €	stato originale
4	12/09/2023	sesto	142.000,00 €	77	1.844,16 €	veranda condonata, CILA'23
5	12/09/2023	secondo	125.000,00 €	78	1.602,56 €	CILA '11
6	26/06/2023	terzo	97.000,00 €	61	1.590,16 €	veranda e DIA '17
7	27/03/2023	quarto	100.000,00 €	74	1.351,35 €	stato originale
				media	1.812,75 €	escluso atto 3

Scartando la vendita dell'atto 3, perché anormalmente bassa, la media è pari a circa 1.800 €/mq. Il nostro, considerato il piano e la ristrutturazione solo parziale, si colloca sotto la media.

Ho poi reperito due annunci di vendita di appartamenti simili perché anch'essi siti nello stesso edificio. Gli annunci, allegati con il n. 5 bis, propongono un appartamento ristrutturato e uno da ristrutturare ad una media di 1.700 €/mq. Si veda la tabella che segue:

ann.	indirizzo	piano	richiesta	mq	€/mq	
1	c.so Maroncelli 6	2	120.000,00 €	54	2.222,22 €	ristrutturato
2	c.so Maroncelli 8	4	98.000,00 €	82	1.195,12 €	da ristrutturare
				media	1.708,67 €	

Il nostro, considerato la ristrutturazione solo parziale e la riduzione per trattativa, si colloca sotto la media. Infine, ho reperito il bollettino OMI della zona Mirafiori Sud, che dichiara, per appartamenti di tipo A/3 in ottime condizioni, un prezzo minimo di 1.150 €/mq e un massimo di 1.700 €/mq (media 1.425 €/mq). Si veda la 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	1100	1600	L	4,7	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2200	L	6,6	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1150	1700	L	6,5	9,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	770	1150	L	4,5	6,7	L

Il nostro, considerata la posizione e l'edificio, si colloca sopra la media.

Si stima quindi l'immobile con il parametro di 1.600 €/mq come da tabella che segue.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	catastale	commerciale	comm.	totale a corpo
appartamento	78	78	€ 1.600,00	124.800,00 €
Adeguaamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi			
	oneri di regolarizzazione urbanistica		a corpo	€ -
	stato d'uso			€ -
	manutenzione			€ -
	possessione			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			€ -
	totale deprezzamenti			€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 124.800,00

Si allegano:



 1 visura catastale

 1bis scheda catastale

 2 atto d'acquisto_compressed

 3 ispezioni di conservatoria

 4 regolamento condomino_compressed

 4bis planimetrie allegate

 4ter email amministratore

 5 atti per stima

 5bis annunci per stima

 6 fotografie JPG

 7 estratto progetto di variante

 7bis abitabilità



Torino, lì 26.9.24



In Fede
Arch. Flavio Contardo

