

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Jolanda NOLI

Esecuzione Immobiliare RGE 455 del 2022

PROCEDENTE: ***** CON L'AVVOCATO *****

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

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di Torino, via Fossata numero civico 18

porzione immobiliare adibita ad uso per civile abitazione, della superficie commerciale di 38mq circa e, precisamente:

= piano secondo: un locale e servizio salvo se altre; coerente con pianerottolo, proprietà di terzi, via Fossata e ancora proprietà di terzi, salvo se altre;

= piano cantine: un locale uso cantina salvo se altre; coerente con cantina di terzi, corridoio comune, ancora cantina di terzi, cortile comune salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al Foglio **1127**, Particella **250**, subalterno **27**, via Fossata s.c. 18 - piano 2, cat. A/4, zona censuaria 2, classe 2, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale -, r.c. 174,30 euro, intestata a ***** per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 50, Part. 423, Sub. 27 con provvedimento variazione modifica identificativo del 31/01/2007 pratica n. to0050683 in atti dal 31/01/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 7236.14/2007).

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da persone senza fissa dimora non identificati durante il controllo di Polizia in sede di accesso forzoso laddove sprovvisti di documentazione.

FORMALITÀ DA ANNOTARE

≡ Verbale di pignoramento trascritto in data 25.10.2016 ai numeri 10712/8109 a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ Verbale di pignoramento trascritto in data 18.07.2022 ai numeri 32099/23887 a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 16.10.2007 ai numeri 59168/13644 (€ 120.000,00) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

VALORE

euro 41.000,00



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 Jolanda NOLI ricevendo il mandato peritale in atti nominato, tralatro, in sostituzione di precedente Esperto a cui si fa espresso riferimento per la documentazione già 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.....	7
Gravami da censo, livello o uso civico	8
Quesito 6 - Spese condominiali, procedimenti giudiziari.....	8
Quesito 7- Regolarità edilizia - estremi concessioni.....	8
Quesito 8 - Regolarità edilizia - regolarità edilizia, indicazione APE.....	8
Quesito 9 - Stima del valore di mercato.....	10
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;
- 8) stralcio visura urbanistica (file entro 30MB);
- 9) perizia priva di norme;
- 10) 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 Torino, via Fossata numero civico 18

porzione immobiliare adibita ad uso per civile abitazione, della superficie commerciale di 38mq circa e, precisamente:

- ≡ piano secondo: un locale e servizio salvo se altre; coerente con pianerottolo, proprietà di terzi, via Fossata e ancora proprietà di terzi, salvo se altre;
- ≡ piano cantine: un locale uso cantina salvo se altre; coerente con cantina di terzi, corridoio comune, ancora cantina di terzi, cortile comune salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al Foglio **1127**, Particella **250**, subalterno **27**, via Fossata s.c. 18 - piano 2, cat.

A/4, zona censuaria 2, classe 2, consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale -, r.c. 174,30 euro, intestata a ***** per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 50, Part. 423, Sub. 27 con provvedimento variazione modifica identificativo del 31/01/2007 pratica n. to0050683 in atti dal 31/01/2007 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 7236.14/2007).

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

Alla data della trascrizione del pignoramento (18.07.2022) l'immobile risultava, per l'intero della piena proprietà, in capo al signor ***** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Franco NOVELLI alla residenza di Milano del 09 ottobre 2007 rep. 98945, racc. 9893 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 18.10.2007 ai nn. 59167/36622;

* allo stesso pervenne dalla ***** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO del 10 maggio 2001, rep. 117657 e debitamente trascritto in data 06.06.2001 ai nn. 20467/12941,

Il titolo anteriore al ventennio: atto di compravendita a rogito notaio Luisa QUAGLINO RINAUDO del 10 maggio 2001, rep. 117657 e debitamente trascritto in data 06.06.2001 ai nn. 20467/12941;

Quesito 3 - Descrizione del bene

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

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio carraio mediante portone in legno dotato di impianto citofonico. Il compendio non è provvisto

di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in pietra e piastrelle limitatamente alla parte di accesso al vano scala.

La facciata è in mattoni intonacati e tinteggiati con fascia di terra in intonaco; le strutture verticali in muratura portante, gli orizzontamenti in muratura portante. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'alloggio, con ingresso da portoncino in legno a doppio battente posto sul vano scala, 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 assente; 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 da persone senza fissa dimora non identificati durante il controllo di Polizia in sede di accesso forzoso laddove sprovvisti di documentazione. Da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate, eseguito dal perito che precede, non è emerso alcun contratto riferibile al soggetto debitore è, pertanto, l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

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:

≡ Verbale di pignoramento trascritto in data 25.10.2016 ai numeri 10712/8109 a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ Verbale di pignoramento trascritto in data 18.07.2022 ai numeri 32099/23887 a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 16.10.2007 ai numeri 59168/13644 (€ 120.000,00) 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, euro 35,00 con incombenti 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 Germano ANNIBALE del 30.03.1929 rep. 16857, registrato a Torino il 19.04.1929 al rep. 11527. In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticate nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile. Lo scrivente ha richiesto la copia all'amministratore il quale non ha ancora adempiuto alla consegna.

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 6.349,04;
- Esercizio corrente preventivo annualità 23/24: euro 509,18;

Totale spese condominiali arretrate ed ordinarie euro 6.858,22.

Non vi sono, in pubblicità immobiliare, procedimenti giudiziari.

Quesito 7- Regolarità edilizia - estremi concessioni

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

- Permesso edilizio per nuova costruzione prot. nr. 1913-1-00086 del 01.01.1913 non definito (nr. interno 1913/86);
- Permesso edilizio per nuova costruzione prot. nr. 1913-1-00566 del 01.01.1913 non definito (nr. interno 1912/1121);
- Certificato di agibilità prot. nr. 1951-02-02148 limitatamente al basso fabbricato sito al civico 18 della via Fossata;

Quesito 8 - Regolarità edilizia - regolarità edilizia, indicazione APE

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto non è conforme a quanto contenuto nella documentazione a corredo: nel caso di specie, rispetto la concessione edilizia, seppur non definitiva, non prevedeva il locale bagno all'interno dell'immobile pignorato bensì nel ballatoio.

In particolare, all'esito del sopralluogo, all'interno dell'alloggio è stato ricavato un locale bagno nei pressi della cucina privo di antibagno e con le tramezzature limitate in altezza creando, così, una comunicazione diretta degli ambienti. Chiaramente questa configurazione non è in alcun modo consolidabile sotto l'aspetto urbanistico.

Pertanto, sotto il profilo della mera indicazione sul da farsi, in *prima facie*, precisando che non si tratta di progetto ma di mera ipotesi tecnica, demandata, per la verifica, al progettista di fiducia del futuro aggiudicatario, è possibile idealizzare quanto segue:

- Demolizione del servizio esistente in modo da raggiungere lo stato approvato;
- Deposito della pratica edilizia con opere laddove non esiste, al momento, uno strumento urbanistico che permetta di sanare il tal quale con contestuale formazione di nuovi manufatti mediante opere;
- Ricreare, nella stessa posizione, il locale bagno in accordo con la regolamentazione vigente;
- Realizzare il locale anti bagno sotto forma di bussola di comunicazione diretta tra locale bagno, ingresso principale e restante porzione di unità immobiliare rispettando le misure minime richieste dalla normativa vigente;

Questa configurazione, fatti salvi i rapporti di aeroilluminazione (ridotti per case ante 1977 in accordo con il regolamento edilizio n. 381 art 77.3 comma 2) potrebbe permettere la regolarizzazione del bene laddove, tecnicamente, il consolidamento del "tal quale", ad oggi, non è realizzabile.

Nel caso che non si raggiungessero i requisiti minimi di legge l'immobile va declassato a locale deposito.

Il costo della Cila con opere ex art. 6 bis del dpr 380/01 è quantificato in non meno di euro 1.800,00 oltre oneri di legge comprensiva del deposito della variazione catastale.

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 alloggio 38mq;
- ≡ $38,00\text{mq} \times 1.200,00\text{€/mq} = 45.600,00 \times 0,95^1 \times 0,98^2 \times 0,95^3 = \text{euro } 40.330,92$ arrotondato a euro **41.000,00**;
- ≡ Spese condominiali in evase euro 5.248.71

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)

¹ Coefficiente per vizi occulti;

² Coefficiente di piano;

³ Coefficiente di stato/età;



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

Torino, 23 ottobre 2024



Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

