

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO
DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 460/2024PROMOSSO DA
CONDOMINIO Via GIOACHINO QUARELLO 22 A/B
CONTRO
ESECUTATA

Io sottoscritta Maddalena CASTELLINO ricevevo dal G.E. dottoressa Nicoletta Aloj, in data 14/01/2025, l'incarico di redigere una perizia estimativa sull'alloggio di proprietà Esecutata sito in TORINO, Via Gioachino Quarello 22/A.

In data 05/02/2025 mi recavo sul posto insieme al custode nominato e l'esecutata mi permetteva di accedere all'alloggio e di redigere la seguente

RELAZIONE PERITALE

Allegati di riferimento.

- Allegato 1 – Documentazione fotografica.
- Allegato 2 – Documentazione catastale.
- Allegato 3 – Permessi edilizi e disegni allegati.
- Allegato 4 – Atti di provenienza.
- Allegato 5 - Formalità
- Allegato 6 – Riparto spese condominiali e debiti dell'esecutata con il condominio.
- Allegato 7- Stralcio capitolato opere condominiali.
- Allegato 8 – Offerte di immobili analoghi.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identifichi i beni pignorati.....

Oggetto del pignoramento è un alloggio al piano terzo (4° fuori terra) con relativa cantina al piano terreno in fabbricato a 10 piani fuori terra facente parte di complesso immobiliare costituito da 3 fabbricati : terzo lotto-terzo nucleo del quartiere residenziale Mirafiori Sud costruito intorno al 1970. L'alloggio si trova nel fabbricato con accesso dal n.c. 22/A.

Esso è composto di ingresso, disimpegno, 2 servizi, soggiorno, 4 camere e cucina ed

ha superficie, al lordo dei muri interni e perimetrali e del 50% dei muri in comune con altre proprietà, di 136 mq oltre 2 balconi di totali 11 mq.

La cantina al piano terreno è composta di 1 vano di mq. 9,60.

Computando i balconi al 50% e la cantina al 25% la superficie commerciale dell'immobile risulta di mq. $136 + 11 \times 0,50 + 9,60 \times 0,25 =$ mq 143,90 arrotondati a mq.144.

..Alloggio e cantina sono censiti al N.C.E.U. al Foglio 1465, mapp. 4, sub 635, Z.C. 3, categoria A3, cl. 7, vani 7,5, mq 145, R.C. € 987,72.

-Le coerenze, elencate da Notte in senso orario, sono le seguenti.

-Alloggio: altro alloggio, vano ascensore, pianerottolo, vano scala, area comune a più lati.

-Cantina: area comune a 2 lati, altra cantina, disimpegni.

Si rileva che nella planimetria catastale la freccia è orientata verso Sud.

Si rileva inoltre che, mentre l'alloggio è correttamente rappresentato nella planimetria catastale, per quanto riguarda la cantina non c'è corrispondenza fra lo stato di fatto e la planimetria catastale cui fa anche riferimento l'atto rogito not. Bigiotto il 23/12/2015. La cantina è correttamente rappresentata nella planimetria allegata all'atto rogito not. Bertani il 21/12/1971: in entrambi gli atti la cantina è indicata con il n. 7 che è quello che compare attualmente sulla porta della stessa, ma nelle 2 planimetrie il n. 7 si riferisce a 2 locali diversi e quello corretto è indicato nella planimetria allegata all'atto rogito not. Bertani.

La sottoscritta ha anche esaminato presso l'archivio notarile il regolamento di condominio, ma questo è riferito al complesso dei 3 fabbricati e non riporta le planimetrie dei singoli piani.

Per regolarizzare l'errore è necessario presentare una nuova planimetria catastale per corretta identificazione della cantina. La difformità è stata comunicata al notaio Bigiotto.

2) Indichi i proprietari dei beni.....

Alloggio e cantina sono di proprietà di Esecutata al 100 %.

Ad essa sono pervenuti con atto rogito not. Lorenzo Bigiotto in data 23/12/2015, rep. 984/788 da

A tutti costoro i locali erano pervenuti per successione in morte di il 21/03/2002 (dichiarazione di successione presentata all' Agenzia delle Entrate- e registrata il 3/06/2002 al n.40-vol.136 e accettazione tacita dell'eredità 1914/1346 del 21/01/2016).

A [REDACTED] l'immobile era pervenuto con scrittura privata autenticata rogito not. Paolo Bertani il 23/12/1971, rep1548/290 da Istituto Autonomo Case Popolari.

Sono allegati gli atti di provenienza e la nota di accettazione dell'eredità.

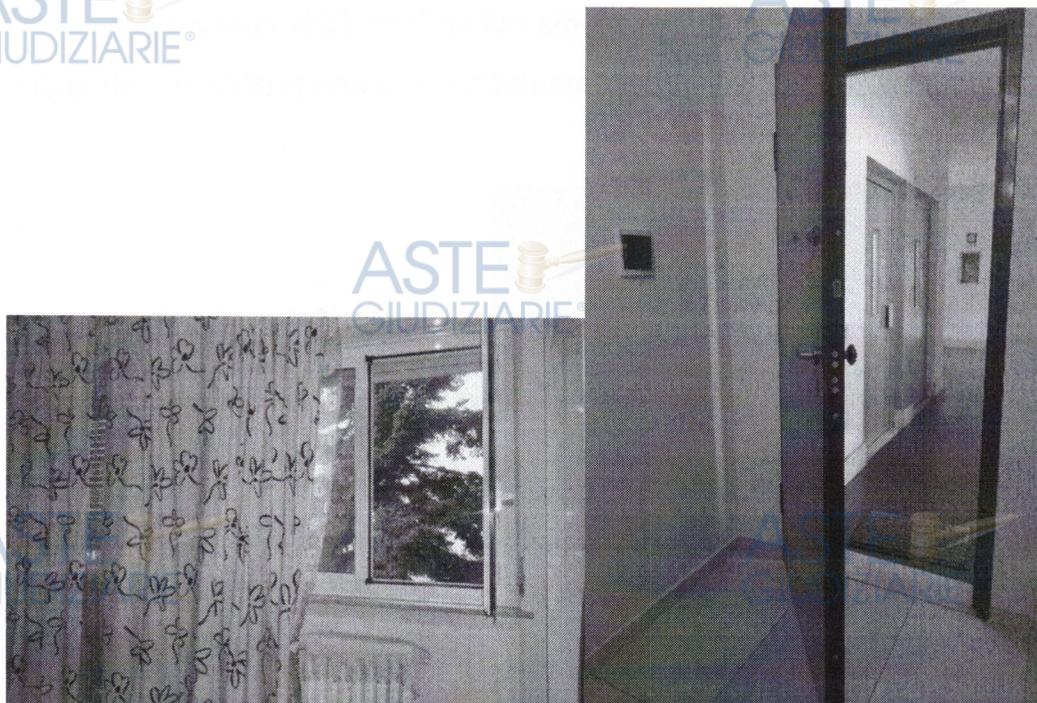
3) Descriva i beni pignorati

L'alloggio fa parte di un complesso di fabbricati costruito negli anni 1970 dall'Istituto Autonomo Case Popolari nel quartiere residenziale Mirafiori Sud. Si tratta di fabbricati con caratteristiche economiche, ma con alloggi di dimensioni medio-grandi ed ambienti ampi.

La struttura è in cemento armato, i prospetti rivestiti con cappotto, il tetto in lamiera grecata coibentata, la scala in marmo di medio pregio, ci sono 2 ascensori, ma soltanto uno è funzionante. Il riscaldamento è a metano con radiatori e c'è il teleriscaldamento

La casa è stato oggetto di recenti opere di manutenzione: sono stati sostituiti i macchinari dell'ascensore, è stato rifatto il tetto, realizzato un cappotto sui muri perimetrali e applicate le termo-valvole ai radiatori. Per quanto riguarda il rifacimento del tetto e l'applicazione del cappotto è allegato stralcio del capitolato delle opere che sono state eseguite intorno al 2019.

L'appartamento in esame è stato oggetto di lavori di manutenzione in periodi diversi: nel 2015, all'epoca dell'acquisto da parte dell'attuale proprietaria, erano da poco stati sostituiti tutti i serramenti esterni ora in PVC con vetrocamera e la porta caposcala ora blindata,



mentre l'esecutata, dopo l'acquisto, ha rifatto il servizio grande che è ora dotato di lavello, water, bidet, vasca con idromassaggio e termo-arredo,



ha sostituito i pavimenti nel disimpegno e in 4 camere, ora in monocottura e raschiato le doghe in legno nella quinta camera. Sono rimasti i vecchi pavimenti nella cucina e nel servizio piccolo: quest'ultimo è dotato di lavello per lavanderia, water e doccia.

La porta caposcala, come già detto, è blindata.

La manutenzione dell'alloggio è pertanto buona, ma nel soffitto della cucina compaiono delle macchie di umidità ora asciutte dovute presumibilmente a una perdita nell'alloggio sovrastante.



L'alloggio è dotato di certificazione energetica del 17/03/2015 che lo colloca in classe E, tuttavia in data successiva al 2015, come già detto, nel fabbricato è stato rifatto il tetto e applicato cappotto alle facciate, quindi attualmente il contenimento energetico è superiore

4) Indichi lo stato di possesso.....

L'immobile è abitato dalla proprietaria con la propria figlia.

5) Indichi l'esistenza di formalità...

Sull'immobile gravano le seguenti formalità.

-Ipoteca volontaria 1917/269 del 21/01/2016 per € 93.000,- debito totale 139.500- nascente da atto di mutuo rogito not. Lorenzo Bigiotto il 23/12/2015,rep.985/789.

A favore di

[REDACTED]

Contro

Esecutata

- Pignoramento 26170/20504 nascente da atto esecutivo cautelare rogito dal Tribunale di Torino il 03/06/2024 rep.12472 , per € 100.971,15 oltre interessi legali

A favore di

[REDACTED]

contro

Esecutata

-

6) Verifichi le spese.....

I debiti dell'esecutata alla data del 10/02/2025 sono parte per spese condominiali ordinarie e rimborso finanziamento del condominio, parte per il riscaldamento, parte per le zone comuni. (L'immobile ha 2 amministratori: uno per il fabbricato e le spese relative ad esso e l'altro per il riscaldamento e le parti comuni del complesso).

Ciò premesso i debiti sono i seguenti:

Per la gestione ordinaria del fabbricato : € 6.523,61.

Nei confronti del condominio dell'immobile, inoltre, l'esecutata ha un debito contratto 5 anni fa per lavori straordinari che alcuni condomini, fra i quali l'esecutata, hanno optato di

far pagare al condominio per poi restituirlo a questo in rate di 100 euro mensili. Tale debito (indicato come rimborso finanziamento) , nel febbraio 2025 ammonta a € 4.943,95, ma rimangono ancora 5 anni da pagare.

Per quanto riguarda il riscaldamento sono scadute rate per € 5.088,36 e rimangono da pagare, fino a fine stagione 2024/2025, € 325,36.

Per le zone comuni sono da pagare € 2.073,25.

In totale i debiti dell'esecutata alla data del 15/02/2025 sono di € 18.629,17.

Sono allegati i prospetti di ripartizione delle spese di condominio, riscaldamento e parti comuni dai quali si ricava a quanto ammonteranno i debiti in futuro se le rate continuano a non essere pagate.

7) Indichi le pratiche edilizie.....

L'immobile è stato costruito dall'Istituto Anonimo Case Popolari (I.A.C.P.) in seguito a Licenza Edilizia 1176 del 14/09/1973. Non esiste certificazione di Abitabilità, ma nell'atto not. Bigiotto, viene riportata la frase "non sono stati effettuati interventi urbanistici o edilizi tali da rendere necessaria la richiesta di licenza, concessione o autorizzazione edilizia o di permesso in sanatoria, garantendo altresì la libera abitabilità anche in assenza della relativa certificazione"

In data 15/02/2016 è stata presentata dalla sig.ra [REDACTED] SCIA prot. 2016-9-2669 per " lievi modifiche interne , allargamento della porta di accesso al soggiorno e spostamento della porta della cucina". La pratica è stata dichiarata "positiva" anche se le modifiche (peraltro molto lievi) non sono state riportate nella planimetria catastale e la porta di accesso al soggiorno è stata eliminata.

8) Verifichi la regolarità edilizia.....

Lo stato di fatto corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale e a quella allegata alla Licenza Edilizia 1176 del 14/09/1973, tranne che per le lievi modifiche per le quali è stata presentata la SCIA sopra menzionata.

La regolarità edilizia si ritiene rispettata.

9) Determini il valore di mercato.....

L'alloggio fa parte di complesso residenziale costituito da 3 fabbricati entro-stanti ad ampio terreno di pertinenza nel quale sono anche stati costruiti dei box auto, il tutto inserito nell'area Mirafiori Sud che si trova a Sud della Via Plava e degli edifici della Fiat Mirafiori. L'area è stata urbanizzata a partire dagli anni 1960 con fabbricati residenziali di tipo medio-economico e vi sono stati realizzati numerosi servizi (supermercato, scuola, farmacia, ufficio postale...).. L'alloggio si trova al terzo piano di edificio a 10 piani f.t. di tipo medio che è stato recentemente oggetto di opere di manutenzione condominiali allo scopo del risparmio energetico: come più sopra detto sono stati rifatto il tetto e realizzato cappotto sulle facciate. L'alloggio si presenta bene perché anche in esso sono state realizzate opere di manutenzione. Esso ha dimensioni relativamente grandi, ambienti ampi, buona distribuzione ed è luminoso : prospetta a Levante e a Ponente verso aree libere.

Ciò premesso, da indagini su immobili analoghi in zona risulta un prezzo medio per alloggi in buone condizioni di manutenzione di € 1000/mq.

Si ritiene che a tale prezzo si debbano applicare coefficienti 1 sia per manutenzione di parti condominiali e alloggio, sia per distribuzione e livello di piano: l'alloggio si stima pertanto € 1000/mq.

Computo

Mq.144 x € 1000/mq = € 144.000

L'alloggio di propr. Esecutata si stima pertanto

€ 144.000,00

10) Dica se sussistono i presupposti.....

Non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.

Tanto in osservanza dell'incarico ricevuto
Torino, 03/03/2025
Maddalena Castellino