

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca ALONZO

Esecuzione Immobiliare R.G. N. 698/2022

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO (creditore procedente)

c o n t r o



RELAZIONE DI PERIZIA

IMMOBILE PIGNORATO



Facciata su via Puccini



Facciata su cortile interno

TORINO via Puccini 7 (alloggio e cantina di pertinenza)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Es. Imm. RGE: 698/2022	G.E. Dr.ssa Federica Alonzo
Diritto o quota pignorata	Piena proprietà Quota 1000/1000
Cespiti in oggetto pignorato	In Torino via Puccini 7 <ul style="list-style-type: none">• Alloggio posto al piano secondo (3°f.t.) composto da ingresso living su cucina-soggiorno, due camere, ripostiglio e servizio igienico.• cantina posta al piano interrato
Identificativo catastale	- F.1148 part.608, sub.7, via Giacomo Puccini n.7, piano 2, Cat. A/3, Cl.2, vani 4,5, Sup. Cat. Totale mq 76, Totale escluse aree scoperte mq.74, R. €604,25. Derivante da variazione del 14/02/2006 n.30764.7/2006 pratica n.TO0065139 per modifica identificativo-allineamento mappe. Particella costituita dalla soppressione del F.49 part.182 sub.7.
Stato Occupazione	Al momento del sopralluogo erano presenti la moglie e le figlie del debitore che hanno dichiarato di occupare l'immobile.
Formalità da cancellare	► <u>Ipoteca volontaria</u> , iscritta in data 02/02/2006 ai n.ri 1170 di R.P. e 5287 di R.G. in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Alberto Morano in data 31/01/2006 rep.45736/19554 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa e contro [REDACTED] per l'importo capitale di €120.000,00, che colpisce la piena proprietà della quota 1/1 dell'immobile pignorato all'identificativo catastale soppresso come F 49 part.182 sub.7 (attuale F.1148 part.608 sub.7) Trattasi di formalità da cancellare totalmente <u>Pignoramento immobiliare</u> trascritto in data 14/11/2022 al n. 48679 di R.G. e n. 36464 di R.P, a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma CF:09339391006 e contro [REDACTED] che colpisce la piena proprietà della quota 1/1 dell'immobile pignorato all'identificativo catastale attuale F.1148 part.608 sub.7. Trattasi di formalità da cancellare totalmente
Regolarità edilizia	Sussistono difformità edilizie
Valore di mercato	€ 78.400,00
Valore vendita giudiziaria: ► con riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 74.480,00

PREMESSE E OPERAZIONI

Premesso che la scrivente venne nominata esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile pignorato con ordinanza dell'Ill.mo Magistrato in data 02/02/2023, che provvede a prestare il giuramento di rito e che l'Ill.mo Magistrato assegnava alla scrivente apposito quesito, che per non farne doppione, si proporrà partitamente per ogni successivo capitolo.

Dopo aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art.567 c.p.c., la scrivente provvede, come previsto dal mandato, ad avvisare l'esecutato, a mezzo raccomandata A/R alla residenza anagrafica della data fissata per il sopralluogo, regolarmente ritirata.

Nel giorno stabilito la scrivente ha provveduto a eseguire il sopralluogo sulla località, ove alla presenza della moglie e delle figlie del debitore, che hanno consentito l'accesso, provvede a visionare l'immobile, ritraendo appunti, misure e fotografie.

Pertanto, dopo aver esaminato la documentazione catastale e ipotecaria disponibile, provveduto ad acquisire la documentazione ulteriore necessaria, nonché ad eseguire i necessari controlli, visite e ispezioni presso il Catasto, il servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, l'Archivio Edilizio del Comune di Torino, l'Archivio Notarile e quanto altro necessario e sulla scorta degli accertamenti, delle indagini e delle informative esperite e di quanto intrapreso, la scrivente è in grado di riferire quanto segue in appresso.

TRATTAZIONE DEL QUESITO

L'esperto, in applicazione dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

1. identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali mancanti.

1.1. individuazione, ubicazione, consistenza del bene pignorato

Nel fabbricato risalente ai primi anni Cinquanta, a cinque piani f.t. con ingresso da via Puccini 7 i seguenti enti immobiliari:

- Alloggio posto al piano secondo (3°f.t.) composto da ingresso living su cucina-soggiorno, due camere, ripostiglio e servizio igienico distinto con il numero romano **VII** nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.
- Cantina posta al piano sotterraneo, distinta con il n.ro **10** nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Il tutto viene trasferito unitamente ai diritti di proprietà con l'obbligo di partecipare alle spese di manutenzione delle aree e parti dell'edificio che per legge, uso, destinazione o titolo sono considerate comuni, come stabilito nel Regolamento del Condominio depositato con atto a rogito Notaio Giulio Antonietti del 25/07/1951 reg.to a Torino il 03/08/1951 al n.ro 2754, seguito da atto di modifica a rogito Notaio Berruto del 02/03/1995 rep. n.17444/7166 trascritto l'08/03/1995 ai n.ri 5851/3888.

1.2 dati catastali

Gli enti immobiliari in oggetto risultano individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Torino in capo all'esecutato nella quota intera di piena proprietà come segue:

- F.1148 part.608, sub.7, via Giacomo Puccini n.7, piano 2, Cat. A/3, Cl.2, vani 4,5, Sup. Cat. Totale mq 76, Totale escluse aree scoperte mq.74, R. €604,25.

Derivante da variazione del 14/02/2006 n.30764.7/2006 pratica n.TO0065139 per modifica identificativo-allineamento mappe

Particella costituita dalla soppressione del F.49 part.182 sub.7.

1.3 coerenze

L'alloggio è coerente con vano scala, alloggio distinto con il n.ro romano VIII, via Puccini, proprietà [redacted] od aventi causa e cortile comune.

La cantina è coerente con sottosuolo su via Puccini, cantina 9, corridoio comune e cantina 11

1.4 denuncia al catasto fabbricati

Dall'analisi delle planimetrie catastali e delle relative visure storiche catastali acquisite presso l'agenzia delle entrate, la scrivente è in grado di riferire che gli enti immobiliari oggetto della presente risultano denunciati al Catasto Fabbricati del Comune di Torino.

Dal raffronto della planimetria catastale con la situazione riscontrata in sito risultano esserci delle divergenze di tramezzature interne, che meglio si andranno ad esporre nell'analisi della conformità edilizia e catastale.

La scrivente riferisce che risulta esserci corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento, i dati della nota di trascrizione del medesimo e i dati dell'atto di provenienza al debitore.

Gli identificativi condominiali riportati negli atti corrispondono con quelli delle planimetrie condominiali, nonché con gli identificativi riportati nelle visure catastali e con le relative planimetrie del catasto fabbricati, precisando che nell'atto di provenienza e anche nel pignoramento vengono riportati gli identificativi catastali dell'epoca, precedenti la variazione effettuata d'ufficio, del 14/02/2006 n.30764.7/2006 prot. n.TO0065139 per bonifica identificativo catastale, riportata nelle visure attuali.

2. indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio

2.1) titolarità dei beni alla data della trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento (trascritto il 14-11-2022 al n.48679 di RG e 36464 di RP) la titolarità del bene pignorato era in capo al debitore:

- [redacted] per la piena proprietà

Ad esso pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Alberto Morano del 31/01/2006 rep.45735/19553, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino il 02/02/2006 ai n.ri 3346/5286 dal sig. [redacted]

- Al signor [REDACTED] la quota di 1/2 dell'intera proprietà pervenne per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito notaio Luigi Musso del 28/01/2005 rep.72064/31770, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 09/02/2005 ai n.ri 5036/3067 dalla sig.ra [REDACTED], essendo lui già proprietario della restante quota di 1/2.

2.2) tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data

- Ai sigg. [REDACTED] la piena proprietà nelle quote di 1/2 per ciascuno in separazione dei beni pervenne per atto a rogito notaio Priano Roberto del 07/02/1995 rep.13069/5315 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 21/02/1995 ai n.ri 4331/2908 dai sigg. [REDACTED] proprietari in regime di comunione legale dei beni.

2.3) primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio

L'atto è quello di acquisto originario ai danti causa sigg. [REDACTED] quivi di seguito riportato:

- atto a rogito notaio Priano Roberto del 07/02/1995 rep.13069/5315 trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 21/02/1995 ai n.ri 4331/2908

3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg.

Nel fabbricato risalente ai primi anni Cinquanta, a cinque piani f.t. con ingresso da via Puccini 7 i seguenti enti immobiliari:

- Alloggio posto al piano secondo (3°f.t.) composto da ingresso living su cucina-soggiorno, due camere, ripostiglio e servizio igienico distinto con il numero romano **VII** nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.
- Cantina posta al piano sotterraneo, distinta con il n.ro **10** nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio di cui infra.

Trattasi di fabbricato, risalente ai primi anni Cinquanta, edificato in aderenza ad altri fabbricati in delimitazione del filo stradale della via Puccini, con accesso carraio dal n.c.7 della via medesima, dal quale si praticano il vano scala condominiale e il cortile interno.

L'alloggio e la cantina di pertinenza si praticano dal vano scala condominiale privo di ascensore.

Trattasi di immobile situato nella microzona catastale Palermo, quasi al confine con la più periferica microzona Rebaudengo, tra il corso Giulio Cesare e la Piazza Ottorino Respighi, in una zona semicentrale della città di Torino, ben servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, con un edificio a prevalenza residenziale in tessuti edilizi e aggregativi continui, con numerose aree industriali dismesse o in fase di riconversione.



Per quanto riguarda la distribuzione interna dell'alloggio

Si pratica l'alloggio dal pianerottolo condominiale del piano secondo (3° f.t.) tramite portoncino caposcala in legno, dal quale ci s'immette in un ingresso-corridoio, da cui si accede in un primo locale soggiorno-cucina living senza separazioni murarie prospiciente il cortile interno e successivamente al servizio igienico e ad una camera sempre prospicienti il cortile interno, poi a un ripostiglio ceco e ad un'ulteriore camera prospiciente la via Puccini.

Completano l'alloggio due balconi, uno prospiciente il cortile interno e l'altro la via Puccini.

La cantina pertinenziale, si pratica dal medesimo vano scala condominiale e successivo corridoio comune del piano interrato.

Caratteristiche costruttive

Trattasi di fabbricato risalente al 1950-55 circa, con strutture verticali in c.a e muratura di mattoni, solai misti in c.a. e laterizi, copertura in struttura di legno e tegole in laterizio.

Il vano scala condominiale, NON è provvisto di vano ascensore e presenta pianerottoli e scale rivestiti in lastre di marmo, e parapetto in muratura con mancorrente in legno.

L'alloggio si presenta ristrutturato con pavimentazione in lastre di gres porcellanato anche nel servizio igienico e pareti tinteggiate.

Le pareti e i soffitti sono tinteggiati e il bagno e la parete cottura sono piastrellate.

Il servizio igienico è provvisto di lavabo, bidet, water e doccia con box.

I serramenti sono in legno con vetro camera e persiane avvolgibili.

Il vano cantina, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto a nudo mattone e a nudo getto di c.a. e laterizio, porta di accesso in legno e corridoio comune di accesso egualmente pavimentato in battuto di cemento.

Impianti

L'alloggio ristrutturato totalmente è provvisto di:

- *impianto idrico* di adduzione sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale e contatore individuale.
- *impianto elettrico* sottotraccia con apparecchi illuminanti nei singoli locali
- *antenna TV collettiva* data la sua collocazione in condominio
- *impianto termico autonomo* con radiatori nei singoli locali e caldaia erogatrice a gas posizionata sul balcone su cortile a parete alimentante anche l'acqua calda sanitaria.
- *impianto gas casa* con tubazioni sottotraccia.

Da quanto potuto rilevare in sito i sopracitati impianti sembrerebbero conformi alla normativa vigente; tuttavia, in merito la scrivente si pronuncia con riserva, non essendo stato possibile reperire le relative certificazioni di conformità (idrico, elettrico e acqua calda sanitaria).



Facciata principale



Facciata su cortile interno



vano scala condominiale



ingresso-corridoio



soggiorno-cucina



camere



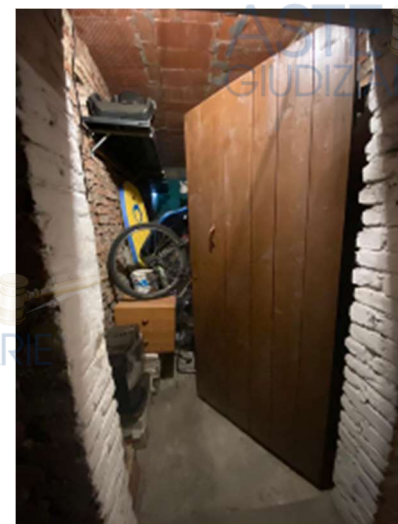
bagno



Scala accesso cantine



corridoio accesso cantine



cantina di pertinenza

4. accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art.173 bis disp.att.c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante

Al momento del sopralluogo erano presenti nell'alloggio la moglie e le due figlie del debitore. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Torino Ufficio Territoriale di Torino 1 non risultano contratti di locazione/comodato in capo al debitore in qualità di dante causa. (vedasi lettera prot.22519/2023 dell'Agenzia delle Entrate prodotta in allegato)

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n.4, 5 e 8 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione

5.1. vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate non risultano vincoli di asservimento urbanistico, né dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 risulta la trascrizione o iscrizione di procedimenti che resteranno a carico dell'acquirente oltre al pignoramento e all'ipoteca volontaria risultanti dalla Relazione Notarile prodotta, che meglio si andranno ad indicare dettagliatamente in appresso nei vincoli ed oneri da cancellare.

5.2. vincoli urbanistici

Dall'esame del vigente Piano Regolatore il fabbricato in cui è posto l'immobile in oggetto ricade in zona consolidata residenziale mista, in area normativa R3 meglio descritte nell'apposito quesito, e non risulta sottoposto a vincolo ambientale.

Dall'analisi della carta di sintesi del piano per l'assetto idrogeologico (PAI) l'edificio ricade in area di pianura di classe I sottoclasse I - aree edificate e inedificate non inondabili senza condizionamenti, con pericolosità assente, quindi non risulta vincolo idrogeologico, né risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del fondo, né dagli atti di provenienza risultano ulteriori vincoli specifici riguardanti gli enti immobiliari in oggetto.

5.3. gravami quali censo livello o usi civici

A seguito degli accertamenti eseguiti la scrivente segnala che l'area in cui è posto l'immobile pignorato non presenta tali gravami.

5.4. vincoli di natura condominiale e altri vincoli

Dall'esame del Regolamento del Condominio depositato con atto a rogito Notaio Giulio Antonietti in data 25/07/1951 reg.to a Torino il 03/08/1951 al n.ro 2754 acquisito e quivi allegato, seguito da atto di modifica delle tabelle dei millesimi a rogito notaio Berruto in data 02/03/1995 rep. 17444/7166 trascritto il 08/03/1995 ai n.ri 5851/3888, visionato presso l'Agenzia delle Entrate e acquisita la nota di trascrizione in allegato, non risultano vincoli di destinazione o limitazioni all'utilizzo dell'immobile

pignorato, se non quanto rientra nei normali usi e consuetudini condominiali e come in appresso:

- Tutti i locali del fabbricato sono destinati ad alloggi per abitazioni civili e uffici, studi che non siano per cure di malattie infettive, i locali al piano terreno possono essere adibiti a negozi, i locali nel cortile possono essere adibiti ad autorimesse, magazzini in genere silenziosi e non esaltanti.
- I locali di uso comune possono essere occupati solo temporaneamente, si può depositare materiale sul balcone purché non venga menomata l'estetica dell'edificio; non si possono collocare vasi di fiori sul balcone se non sono muniti di riparo fisso anticaduta e incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio.
- È vietato fare varianti alle facciate esterne dell'edificio senza preventiva autorizzazione dell'amministratore dello stabile.
- Le spese di illuminazione delle parti comuni (scale, corridoi cantine etc.) di pulizia scale, acqua potabile, riparazione facciate esterne scale cornicione, spese per i canali bianchi e neri, assicurazione incendi, manutenzione generale, di amministrazione e ogni altra spesa a cui debbono partecipare tutti i comproprietari saranno ripartite secondo le quote delle tabelle di ripartizione spese in base ai millesimi di proprietà.
- Ogni singolo comproprietario sarà responsabile dei danni o guasti arrecati all'edificio non solo per fatto proprio.

Il tutto e quant'altro come meglio risulta dal Regolamento di Condominio acquisito e quivi allegato.

5.5) formalità pregiudizievoli da cancellare

Dall'analisi del certificato notarile prodotto e dalle ulteriori ispezioni ipotecarie esperite aggiornate all'attualità, la scrivente procede ad elencare le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile in oggetto pignorato:

- **IPOTECA volontaria**, iscritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 02/02/2006 ai n.ri 1170 di R.P. e 5287 di R.G. in forza di contratto di mutuo a rogito Notaio Alberto Morano in data 31/01/2006 rep.45736/19554 a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma CF:00651990582 e contro [REDACTED] per la somma capitale di €120.000,00 e a garanzia della somma totale di €240.000,00, che colpisce la piena proprietà della quota 1/1 dell'immobile pignorato all'identificativo catastale soppresso come F 49 part.182 sub.7 (attuale F.1148 part.608 sub.7)

Trattasi di formalità **da cancellare totalmente**.

PIGNORAMENTO immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 14/11/2022 al n. 48679 di R.G. e n. 36464 di R.P emesso dalla Corte d'Appello - Unep di Torino in data 13/10/2022 rep.25005, a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa con sede in Roma CF:09339391006 e contro [REDACTED] che colpisce la piena proprietà della quota 1/1 dell'immobile pignorato all'identificativo catastale attuale F.1148 part.608 sub.7.

Trattasi di formalità **da cancellare totalmente**.

La scrivente precisa che trattasi di cancellazioni che saranno effettuate dopo la vendita, a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario quantificabili come segue:

- Per la cancellazione dell'ipoteca volontaria
Tassa ipotecaria € 35,00

- Per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare

imposta ipotecaria €200,00

imposta di bollo € 59,00

tassa ipotecaria € 35,00

La scrivente fa presente che l'importo definitivo delle spese di cancellazione dovrà essere aggiornato dal delegato al momento della vendita, in funzione di eventuali pregiudizi posteriori al deposito della relazione o di nuove tariffe in vigore all'atto di trasferimento.

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n.9 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c

6.1) spese condominiali

Dalla documentazione condominiale acquisita relativamente alla ripartizione spese esercizio 01/01/2021-31/12/2021, ripartizione spese esercizio 01/01/2022-31/12/2022 e alla ripartizione preventivo esercizio 01/01/2023-31/12/2023, la scrivente riferisce che le spese annue di gestione ammontano a:

- €660,22 per l'esercizio 2021

- €810,92 per l'esercizio 2022

- €950,43 per l'esercizio 2023

Il saldo a debito degli esercizi precedenti più la prima rata già scaduta risultante dalla ripartizione preventivo esercizio 2023 ammontano ad €2.601,18.

Risulta quindi alla data della presente perizia un ammontare di spese residue di € 2.601,18 più la ulteriore rata del 15/04/2023 di € 190,00 per un totale complessivo di € 2.791,18

La scrivente fa presente che la situazione dei pagamenti andrà aggiornata presso l'amministratore in carica prima della vendita e che l'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute, relative all'annualità di gestione in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento.

6.2) altre spese e procedimenti giudiziari

Non sono state rintracciate ulteriori spese e oneri a carico del bene pignorato, né dalla documentazione ipotecaria agli atti e dalle ispezioni telematiche di aggiornamento e controllo effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, sono state reperite trascrizioni che possano ricondurre ad altri procedimenti giudiziari in corso relativamente all'immobile pignorato oltre alla presente procedura esecutiva.

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso

7.1) pratiche edilizie relative all'immobile

A seguito delle ricerche esperite attraverso il sistema EdificaTO della città di Torino e presso l'Archivio Edilizio sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n.1084 del 12/08/1952 prot.1952-01-11035 riguardante il progetto di costruzione di casa a cinque piani
- Denuncia e Collaudo cemento armato depositato in data 01/01/1952 prot.1952-18-30137
- Autorizzazione Abitabilità-Agibilità n.1006 del 02/12/1953 prot.1952-2-70054

7.2). situazione urbanistica

Dall'esame del vigente Piano Regolatore l'edificio in cui sono posti gli enti immobiliari in oggetto è posto in zona urbanistica *consolidata residenziale mista* (tavola normativa n.3 delle NTA) in *area normativa R3*, le cui prescrizioni sono soggette ai combinati degli art. 8 e 12 delle NTA, ove la destinazione è residenziale e sono consentite al piano interrato, terreno e primo le attività commerciali al dettaglio, per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali, studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari e ricettive di cui all'art.3 e nel rispetto dell'allegato C.

Gli Indici Fondiari di zona i.f. sono 2mq/mq - 1,35mq/mq - 1mq/mq - 0,6mq/mq - 0,4mq/mq e per l'area R3 in oggetto il rapporto di copertura è 1/2 del lotto se I.F. è < o = a 0,6mq/mq.

Sono ammessi i seguenti tipi di intervento (art.4 delle NTA):

- ▶ Sostituzione edilizia e)
- ▶ Completamento f1) f2)
- ▶ Nuovo impianto i)
- ▶ Ristrutturazione urbanistica g).

Il tutto come meglio risulta dall'estratto di PRG e relative Norme Tecniche di Attuazione quivi allegate.

Estratto PRG Comune di Torino



Estratto mappa Catasto Terreni Foglio 1184 particella 1



8. verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n.6 dell'art.173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n.7; dica se gli immobili sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica

8.1) regolarità edilizia

Normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001

L'edificio risulta autorizzato a seguito di P. di C. n.1084/1952 ed è provvisto di autorizzazione Abitabilità n.1006 del 02/12/1953

Dal raffronto dei disegni di progetto allegati al Permesso Edilizio di cui sopra, acquisito dalla scrivente e quivi prodotto in allegato con quanto rilevato in sito durante il sopralluogo, risulta esserci

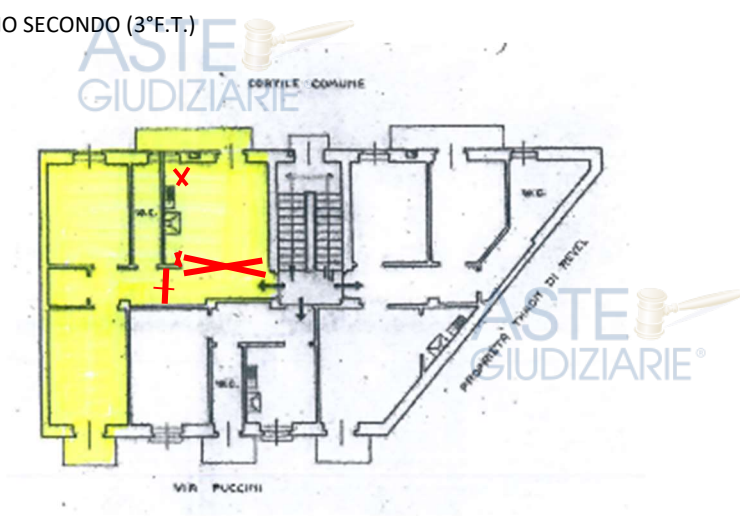
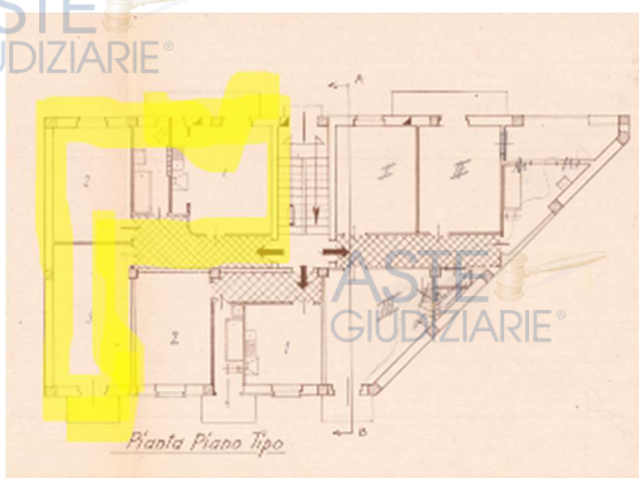
corrispondenza per quanto riguarda la distribuzione planimetrica del vano scala e la perimetrazione dell'alloggio, mentre risultano le seguenti divergenze:

- Per quanto riguarda l'alloggio, dal raffronto della pianta progettuale del piano tipo risultano delle divergenze di tramezzatura interna che hanno anche eliminato la zona filtro chiusa svolgente la funzione di antibagno prevista dall'attuale normativa igienico-edilizia
- Per quanto riguarda la cantina, da progetto risulta la rappresentazione di un minor numero di cantine rispetto alla situazione riscontrata in sito

Estratto Permesso di Costruire 1084/1952

RILIEVO STATO DI FATTO

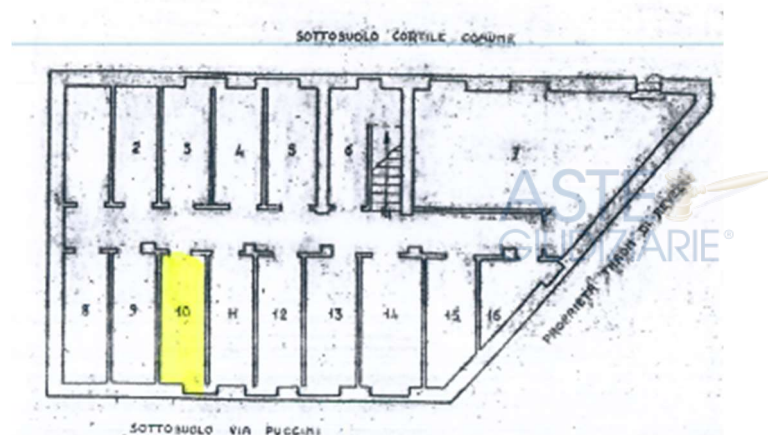
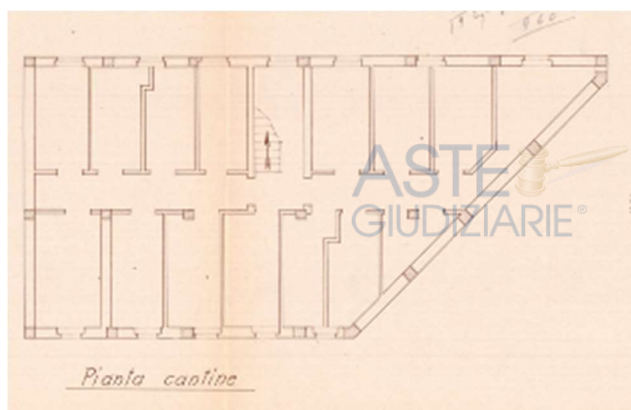
ALLOGGIO PIANO SECONDO (3° F.T.)



Estratto Permesso di Costruire

RILIEVO STATO DI FATTO

CANTINA PIANO INTERRATO



Estratto Permesso di Costruire

RILIEVO STATO DI FATTO

Le difformità rilevate nell'alloggio risultano regolarizzabili mediante presentazione di unica pratica di CILA per la conservazione della situazione in sito e la realizzazione di tramezzatura di chiusura dell'attuale corridoio aperto in modo da creare la zona filtro chiusa con la funzione di antibagno prevista dall'attuale normativa igienico-edilizia.

Il costo di tale pratica comporta l'esborso della sanzione amministrativa di € 1.000,00 per la conservazione delle opere difformi; l'onorario di approssimativi € 1.500,00 per il professionista abilitato che si occuperà della presentazione della pratica; l'ulteriore approssimativa somma di €1.000,00 per le opere murarie necessarie per la realizzazione della zona filtro con la funzione di antibagno.

Per quanto riguarda la cantina, l'eventuale pratica di sanatoria andrebbe presentata a livello condominiale e l'esborso economico della sanatoria e degli oneri del professionista incaricato, saranno suddivisi in base ai millesimi di proprietà.

Conformità catastale

Normativa di riferimento: DL 50/2017

Dal raffronto tra lo stato rilevato in sopralluogo e l'ultima planimetria catastale in atti datata 30/07/1954 si evidenzia l'abbattimento in sito del tramezzo di suddivisione che sulla rappresentazione catastale delimita il soggiorno-cucina dall'ingresso.

La situazione catastale risulta quindi non conforme e regolarizzabile mediante presentazione presso la competente amministrazione da parte di tecnico abilitato di pratica di variazione catastale per variata distribuzione interna che dovrà corrispondere con la rappresentazione grafica della pratica di regolarizzazione edilizia.

Il costo di tale pratica comporta l'esborso di € 100,00 per diritti catastali e circa € 500,00 per l'onorario del professionista abilitato della presentazione della pratica di variazione.

La scrivente precisa che le spese di regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali sopra riportate, sono state indicate in via di verosimiglianza e con riserva poiché solo in sede di esecuzione delle opere e di presentazione delle pratiche presso le competenti Amministrazioni si potrà avere specifica contezza e ammissibilità del costo delle procedure e del relativo esito

8.2) esistenza dichiarazione di agibilità

Per il fabbricato in oggetto risulta esserci Autorizzazione Abitabilità-Agibilità n.1006 del 02/12/1953 prot.1952-2-70054.

8.3) esistenza attestato di prestazione energetico

Dalle verifiche effettuate non risulta l'esistenza del Certificato di Prestazione Energetica

9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

9.1. superficie commerciale

Sulla base dei rilievi effettuati in loco, la scrivente procede a calcolare la consistenza commerciale ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998 n.138, considerando: 1) la somma della superficie calpestabile comprensiva delle murature interne, di quelle perimetrali e del 50% di quelle confinanti con le parti comuni; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazzi, balconi cortili/giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto scoperti e coperti.

ALLOGGIO F.1148 PART.608 SUB.7

descrizione	consistenza	indice	Sup. commerciale
alloggio piano 2°(3°ft)	71,00 mq	100%	71,00 mq
balconi	6,30 mq	30%	1,90 mq
cantina	8,00 mq	20%	1,6 mq
Totale con arrotondamento			75,00 mq

9.2. stima / valore di mercato

Si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo in base alla superficie commerciale, stabilendo un prezzo medio ricavato dalla comparazione di beni di tipologia simile per posizione, consistenza, vetustà, ubicazione, stato manutentivo etc. in base alle recenti transazioni e/o alle richieste di mercato con indagini svolte presso mediatori professionali e consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), il tutto verificato con le quotazioni delle principali Banche Dati (OMI, Borsino Immobiliare, FIMAA, quivi allegati).

Dalle indagini in rete sono emersi nella zona in oggetto e per la tipologia immobiliare in questione, diversi annunci immobiliari, dei quali la scrivente ha ritenuto di porre in evidenza quelli quivi riportati e come da documentazione allegata.

Al prezzo unitario medio ricavato si sono applicati dei coefficienti di correzione della stima in base alle caratteristiche specifiche degli immobile pignorato.

Al valore totale di mercato ricavato si sono applicate le decurtazioni per le spese di regolarizzazione edilizia e catastale.

Al valore decurtato si è infine applicata l'ulteriore riduzione per il caso specifico in oggetto della vendita giudiziaria del 5% (assenza di garanzia per vizi).

Quivi di seguito si riportano le indagini svolte consultando in rete il canale immobiliare più noto (Immobiliare.it), nonché i dati rilevati dagli Osservatori Immobiliari, consistenti nelle principali banche dati (OMI, Borsino Immobiliare).

OMI-2 semestre 2022 zona Semicentrale-Palermo

Abitazioni civili stato conservativo normale

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.700,00

Abitazioni di tipo economico stato conservativo normale

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsinoimmobiliare.it zona semicentro-Palermo

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Valore minimo: 1.397,00

Valore massimo: 2.258,00

Abitazioni in stabili di qualità nella media di zona

Valore minimo: 1.179,00

Valore massimo: 1.900,00

Abitazioni in stabili di seconda fascia inferiore alla media di zona

Valore minimo: 718,00

Dott. Arch. Sandra Bergamasco

CTU Tribunale di Torino

Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO

Tel.011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore massimo: 1.026,00

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale ristrutturato in stabile edificato nel 1958 a otto piani f.t., dotato di ascensore, posto al piano quarto composto da ingresso, cucina, due camere, bagno finestrato e ripostiglio con due balconi su lato cortile e lato strada con infissi interni in pvc doppio-vetro, pavimentazione omogenea, riscaldamento centralizzato e cantina di pertinenza.

Indirizzo: via Scarlatti 54

Superficie: mq 77

Prezzo richiesto: € 89.000,00 pari a circa €/mq 1.155,00

Sconto trattativa:10%

Prezzo : € 80.100,00 pari a circa €/mq 1.040,00

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2023

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale ristrutturato in stabile del 1956 a quattro piani f.t. senza ascensore, posto al piano terzo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno finestrato e ripostiglio, disposto su due arie con tre balconi, infissi interni in metallo doppio-vetro, riscaldamento autonomo alimentato a gas a radiatori e cantina di pertinenza.

Indirizzo: via Viriglio 40

Superficie: 80 mq

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a circa €/mq.1.187,50

Sconto trattativa:10%

Prezzo : € 85.500,00 pari a circa €/mq 1.069,00

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2022

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: trilocale, ristrutturato in stabile edificato alla metà degli anni Cinquanta a quattro piani f.t., dotato di ascensore, posto al piano terzo composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno finestrato con due balconi con infissi esterni in legno doppio-vetro, riscaldamento centralizzato a radiatori alimentato a metano e cantina di pertinenza

Indirizzo: via Monterosa 77

Superficie: 64 mq

Prezzo richiesto: 67.900,00 pari a circa €/mq.1.060,00

Sconto trattativa:10%

Prezzo : € 61.110,00 pari a circa €/mq 955,00

Si ricava il prezzo medio in arr. di €/mq 1.020,00

Si applicano ora i seguenti *COEFFICIENTI DI CORREZIONE DELLA STIMA*, in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile pignorato:

tipologia del fabbricato del 1955 in buono stato	coeff. 1,03
alloggio in ottimo stato di conservazione, ristrutturato in periodo recente	coeff. 1.10
Riscaldamento autonomo	coeff. 1,05
Alloggio situato al piano 2 in stabile senza ascensore	coeff. 0,85
Alloggio situato in zona silenziosa su via interna di poca percorrenza	coeff. 1,05

Si propone quindi il seguente *CONTEGGIO ESTIMATIVO*:

Valore unitario di mercato

- Alloggio, piano 2° con cantina di pertinenza

€ 1.020,00x(1,03x1,10x1,05x0,85x1,05) = in arr. € 1.100,00

mq 75 x € 1.100,00 = € 82.500,00

Si applicano le seguenti *DECURTAZIONI DI VALORE*.

- Alloggio piano 2° con cantina di pertinenza (F.1148 PART.608 SUB.7)

Per la regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali	4.100,00
---	----------

€ (82.500,00-4.100,00) = € 78.400,00

Valore di mercato alloggio.....€ 78.400,00

Valore Totale di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova...€ 78.400,00

9.3. valore di vendita giudiziaria:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile con le decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.480,00

10. dica infine se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)

La scrivente ritiene che non vi siano i presupposti per l'applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della L. n.178/2020, in quanto l'edificio in cui è posto il cespite pignorato non risulta essere stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata, in diritto superficiario o altro, con limitazioni alle successive alienazioni, al loro prezzo di vendita o al canone di locazione.

Tanto si è esposto in esaurimento dell'incarico ricevuto

Torino 23 maggio 2023

Dott. Arch. Sandra Bergamasco

CTU Tribunale di Torino

Via Stefano Clemente n. 15 – 10143 TORINO

Tel.011/544963 e-mail studio.bergamasco@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'esperto incaricato

Sandra Bergamasco

ASTE
GIUDIZIARIE®



Elenco allegati:

- 1) Fotografie illustrative
- 2) Lettera raccomandata di fissazione sopraluogo
- 3) Certificato residenza dell'esecutato
- 4) Planimetria stato dei luoghi
- 5) Visura storica catastale
- 6) Planimetria catastale ed estratto di mappa
- 7) Atto provenienza
- 8) Regolamento di Condominio, estratto planimetria condominiale, nota trascrizione atto modifica millesimi
- 9) Riparti spese condominiali
- 10) Estratto PRG e Norme tecniche
- 11) Documentazione edilizia (maglia municipale, P. di C. e Licenza abitabilità)
- 12) Verifica esistenza contratti locazione
- 13) Ispezioni ipotecarie
- 14) Annunci e Osservatori Immobiliari
- 15) Relazione senza nominativi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®