

Arch. Gabriella Chiara INFANTE
Studio in Torino, Via Servais n. 200/E/5
Telefono/Fax 011/75.75.004 - Telefono Cellulare 333/12.06.283
E-mail: infante.gabriella@gmail.com / studioinfante@architettitorinopec.it
c.f.: NFN GRL 77C56 L219B; P.IVA: 09029690014

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ILL.MO GIUDICE
DOTT.SSA MARTA BARSOTTI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 813/2024

AAAA AAAA AAAA S.P.A., con sede in AAAA (AA), Via AAAAA n. AA, codice fiscale AAAAAAAAAA, quale mandataria della A1A1A1 A1A1A1 spa con sede in A1A1 alla via A1A1 n. A1/A1 codice fiscale A1A1A1A1, elettivamente domiciliata presso lo studio degli Avv.ti Giovanni Celona¹, Guido Bianchetti e Alessandro Fulcheri che la rappresentano ed assistono per procura in calce all'atto di precetto. **Procedente**

BBBB BBBB S.R.L., con sede legale in BBBB (BB), via V. BBBB n. BB, codice fiscale BBBB BBBB, per il tramite della procuratrice speciale B1B1B1 B1B1B1 B1B1B1 S.p.A., rappresentato e difeso dall'Avv. Roberto Calabresi² ed Elisa Gaboardi **Intervenuto ex art. 111 c.p.c.**

CCCC CCCC CCCC-CCCC - CCCC della CCCC per la Provincia di CCCC, C.F. CCCCC, già C1C1 C1C1 di C1C1 S.p.A., già C2C2 C2C2 S.p.A., già C3C3 C3C3 S.p.A., già C4C4 C4C4 S.p.A., già C5C5 C5C5 S.p.A., già C6C6 S.p.A., C.F. CCCCCC **Intervenuto**

DDDD DDDD, nato a DDDDD (DD) il DD/DD/DDDD codice fiscale: DDDD DDDD DDDD DDDD e **EEEE EEEE**, nata a EEEEE (EE) il EE/EE/EEEE codice fiscale: EEE EEE EEEE EEEE. **Esecutati**

RELAZIONE DI PERIZIA



¹ PEC: giovannibattistacelona@ipec.ordineavvocatitorino.it

² PEC: rcalabresi@pec.slcg.it

INDICE

Scheda riassuntiva	Pag.	3
Incarico	Pag.	4
Dati del Pignoramento immobiliare	Pag.	4
Quesito 1		
Identificazione degli immobili pignorati, dati catastali e coerenze	Pag.	5
Quesito 2		
Proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento	Pag.	6
Proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	Pag.	6
Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio	Pag.	7
Quesito 3		
Descrizione dei beni pignorati	Pag.	7
Quesito 4		
Stato di possesso dei beni	Pag.	10
Quesito 5		
Formalità gravanti sugli immobili.....	Pag.	10
Vincoli anche di natura condominiale gravanti sugli immobili	Pag.	13
Oneri anche di natura condominiale gravanti sugli immobili	Pag.	13
Censo, livello, uso civico	Pag.	13
Quesito 6		
Spese fisse condominiali e procedimenti giudiziari	Pag.	14
Quesito 7		
Pratiche edilizie e urbanistica	Pag.	15
Urbanistica	Pag.	15
Quesito 8		
Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità	Pag.	15
Attestato di Prestazione Energetica	Pag.	16
Quesito 9		
Valutazione di mercato dei beni	Pag.	17
Quesito 10		
Applicabilità dell'articolo 1, comma 376, 377 et 378	Pag.	17
Elenco degli allegati	Pag.	18

SCHEMA RIASSUNTIVA**INDICAZIONE DEL BENE:**

Costituisce oggetto di perizia, con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, un alloggio al piano sesto (7° f.t.), composto di: ingresso/disimpegno, cucina, due camere, servizio igienico, ripostiglio e due balconi (uno verso cortile e uno verso la via pubblica).

Completa la proprietà una cantina di pertinenza.

UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:

Alloggio e cantina, ubicati in via Bernardino Luini n. 143 a Torino.

Tale immobile è censito al NCEU del Comune di Torino al Foglio 1110, n. 446, Sub. 14.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Conservatoria di Torino1)✓ **che saranno cancellate**

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.):
 - Ipoteca volontaria iscritta il 31.07.2007 ai n. 42010/10884;
 - Ipoteca giudiziale iscritta il 19.03.2014 ai n. 8612/1059;
 - Ipoteca Riscossione iscritta il 22.03.2017 ai n 11467/1690;
 - Ipoteca Riscossione iscritta il 22.06.2017 ai n 24840/4022;
 - Ipoteca Riscossione iscritta il 28.01.2022 ai n 3312/530;
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): nessuna
- Pignoramenti
 - Trascrizione 15.10.2024 ai n. 41122/31983 (Pignoramento Immobiliare);

✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): nessuna
- Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: nessuna
- Convenzione edilizia esistente: nessuna
- Atti di vincolo urbanistico: nessuno
- Limitazioni d'uso particolari: Nessuno.
- Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
- Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

VALORE DI MERCATO: € 121.700,00

QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO: complessivamente la piena proprietà.

DIRITTO REALE: complessivamente la piena proprietà.

GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:

DDDD DDDD, nato a DDD (DD) il DD/DD/DDDD codice fiscale: DDD DDD DDD DDD;
EEEE EEEE, nata a EEE (EE) il EE/EE/EE codice fiscale: EEE EEE EEE EEE.

INCARICO

L'Ill.mo Sig. Giudice conferiva l'incarico di CTU alla sottoscritta Arch. Gabriella Chiara Infante iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino al n. 6427, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 3455 e dei Periti al n. 1044 presso il Tribunale Ordinario di Torino, C.F. NFN GRL 77C56 L219B, P.IVA 09029690014 (allegato n. 1).

Il CTU prestava il giuramento di rito in modalità telematica (allegato n. 2).

RISPOSTE AL QUESITO

Dati del pignoramento immobiliare

Atto di pignoramento immobiliare del 20.09.2024 Rep. 21451/2024
trascrizione a TO1 del 15.10.2024 - R.P. n. 31983)³

Descrizione dei beni immobili:

- a) In Comune di Torino, Via Bernardino Luini n. 143;
- b) gravante sulla porzione immobiliare, così censita al Catasto Fabbricati al Foglio 1110, part. 446, sub. 14, cat. A/3;
- c) a favore di: A1A1 A1A1 SPA, con sede in A1A1 (CF A1A1A1A1A1);
- d) contro DDDD DDDD e EEEE EEEE, ciascuno per la quota di ½ indiviso dell'intero e complessivamente per la piena proprietà.

I dati dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono sia a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione e sia nell'istanza di vendita.

Tali dati corrispondono altresì a quanto indicato nel titolo di provenienza (si segnala unicamente la variazione di identificativi catastali a seguito di allineamento mappe).

Pertanto, si riferisce la conformità dei dati indicati nel pignoramento con quanto pervenuto all'esecutata e con la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. presente in atti.

³ Trascrizione del pignoramento immobiliare del 30.01.2024 riportato all'allegato n. 25.

QUESITO 1

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

**IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI,
DATI CATASTALI E COERENZE**

Costituiscono oggetto di perizia un alloggio ed una cantina di pertinenza facenti parte del complesso immobiliare situato in Torino, via Bernardino Luini n. 141 (fabbricato A) e n. 143 (fabbricato B).

E precisamente con accesso da via Bernardino Luini n. 143 (fabbricato B), forma oggetto della presente perizia quanto segue

a) alloggio al piano sesto (7° f.t.);

- ❖ composto di: ingresso/disimpegno, cucina, due camere, servizio igienico, ripostiglio e due balconi (uno verso cortile e uno verso la via pubblica);
- ❖ come indicato nell'atto di provenienza dei debitori (del 10.07.2007 – allegato n. 27), l'alloggio è individuato nella planimetria che si allega al rogito di provenienza a favore dei debitori ed è posto tra le coerenze di: vuoto su cortile comune, vano scala comune, vano ascensore comune, altro alloggio del piano, vuoto su via Luini, altro fabbricato;

b) cantina al piano interrato:

- ❖ costituisce pertinenza dell'alloggio;
- ❖ come indicato nell'atto di provenienza dei debitori (del 10.07.2007 – allegato n. 27), la cantina è distinta nella planimetria che si allega al rogito di provenienza a favore dei debitori ed è posta tra le coerenze di: corridoio comune (da cui ha accesso), altra cantina, sottosuolo di cortile, altro fabbricato altra cantina.

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di Torino al **Foglio 1110, Mappale 446, Sub 14**, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Cons. 4 vani, R.C. € 733,37, piano S1-6, via Luini Bernardino n. 143, superficie catastale totale di 88 mq (totale escluse aree scoperte 85 mq) (Allegato n. 6).

Gli attuali identificativi derivano da Variazione del 28/11/2013 Pratica n. TO0496194 per *bonifica identificativo catastale* (n. 438161.1/2013).

In precedenza, l'immobile era censito al Foglio 64, Mappale 1133, Sub. 14.

Ai fini della successiva variazione catastale, il CTU riferisce che la proprietà a catasto risulta intestata ai debitori DDDD DDDD e EEEE EEEE, ciascuno proprietario per ½ in regime di separazione dei beni.

Sono comprese nella vendita le quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, quali per legge, uso e destinazione spettano ai locali oggetto di trasferimento, quote emergenti dal Regolamento di Condominio dell'edificio rogito Notaio Gregorio Borgo del 13.07.1959, registrato a Torino il 01.08.1959 al n. 2585 di cui infra, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare, obbligandosi per sé ed aventi causa ad osservarlo e farlo osservare.

QUESITO 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”

PROPRIETARI DEI BENI

ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento del 15.10.2024 le porzioni immobiliari oggetto di perizia (alloggio e cantina di pertinenza) risultavano essere di proprietà degli esecutati (1/2 indiviso ciascuno e complessivamente la piena proprietà) per essere loro pervenute mediante *Atto di Compravendita* del 10.07.2007 Rep. n. 69489/26735 di cui infra (allegato n. 27).

PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

(Ventennio compreso tra il 15.10.2024 e il 15.10.2004)

Il CTU, tenuto conto della Certificazione Notarile presente in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché gli opportuni accertamenti (Allegati n. 7 et 8) riferisce quanto segue:

- ❖ con Atto di Compravendita a rogito Notaio Natale De Lorenzo del 10.07.2007, Rep. n. 69489/26735, registrato a Torino⁴ il 30.07.2007 al n. 5744, serie 1T, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO1 in data 31.07.2007 ai n. 42009/24203, i coniugi DDDD DDDD e EEEE EEEE (esecutati) hanno acquistato in regime di separazione dei beni (ciascuno per la quota di ½ e complessivamente per la piena proprietà) dalla signora FFFF FFFF, l’immobile oggetto di perizia⁴ (Allegati n. 27).
- ❖ con Atto di Compravendita a rogito Notaio Rosario Anzalone del 27.05.2005, Rep. n. 205080/16959, registrato a Torino il 14.06.2005, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO1 in data 15.06.2005 ai n.

⁴ Nel rogito l’immobile è contraddistinto con i vecchi identificativi catastali quali: Fg. 64, n. 1133, sub. 14.

26114/15860, la signora FFFF FFFF ha acquistato dai signori GGGG GGGG e HHHH HHHH, l'immobile oggetto di perizia⁵ (Allegato n. 28).

- ❖ con Atto di Compravendita a rogito Notaio Paolo Reviglione del 27.01.1999, Rep. n. 3354/2281, registrato a Torino il 10.02.1999 al n. 3907, trascritto presso l'Agenda delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO1 in data 08.02.1999 ai n. 3812/2450, i signori GGGG GGGG e HHHH HHHH hanno acquistato dal signor LLLL LLLL, l'immobile oggetto di perizia⁶ (Allegato n. 29).

Generalità delle parti

FFFF FFFF, nata a FFFF (FF) il FF/FF/FFFF, CF. FFF FFF FFFF FFFF (consensualmente separata);

EEEE EEEE, nata a EEEE (EE) il EE/EE/EEEE, CF. EEE EEE EEEE EEEE (all'atto di acquisto coniugata con DDDD DDDD in regime di separazione dei beni);

HHHH HHHH, nata a HHHH (HH) il HH/HH/HHHH, CF. HHH HHH HHHH HHHH;

GGGG GGGG, nato in GGGG (GG) il GG/GG/GGGG, CF. GGG GGG GGGG GGGG;

DDDD DDDD, nato a DDDD (DD) il DD/DD/DDDD, CF. DDD DDD DDDD DDDD (all'atto di acquisto coniugato con EEEE EEEE in regime di separazione dei beni);

LLLL LLLL, nato a LLLL (LL) il LL/LL/LLLL, CF. LLL LLL LLLL LLLL.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio risulta essere l'Atto di Compravendita a rogito Notaio Paolo Reviglione del 27.01.1999 di cui sopra (allegato n. 29).

QUESITO 3

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione del sopralluogo del 13.01.2025 – Verbale riportato all'Allegato n. 4
allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all'Allegato n. 30
e alla documentazione fotografica riportata all'allegato n. 31 (foto da n. 1 a n. 34 comprese)

Costituiscono oggetto di perizia un alloggio ed una cantina di pertinenza facenti parte del complesso immobiliare con accesso da via Bernardino Luini n. 143 a Torino (fabbricato B) nel tratto compreso tra le vie Borsi e Slataper.

⁵ Nel rogito l'immobile è contraddistinto con i vecchi identificativi catastali quali: Fg. 64, n. 1133, sub. 14.

⁶ Nel rogito l'immobile è contraddistinto con i vecchi identificativi catastali quali: Fg. 64, n. 1133, sub. 14.

L'accesso ai vari piani del fabbricato è garantito dalla scala condominiale nonché dall'ascensore condominiale.

L'alloggio al piano sesto (7° f.t.) è composto di: ingresso/disimpegno, cucina, due camere, servizio igienico, ripostiglio e due balconi (uno verso cortile e uno verso la via pubblica. Internamente si può così descrivere:

- ingresso/disimpegno e ripostiglio: la pavimentazione è in piastrelle in ceramica di forma quadrata (40 x 40 cm circa) che in più punti "suona vuoto" indicatore di non perfetta aderenza al sottofondo. Le pareti sono intonacate.
- camera n. 1: la pavimentazione è di analoga tipologia e colorazione di quella dell'ingresso. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'ambiente è dotato di una portafinestra che conduce al balcone verso la via pubblica.
- camera n. 2: la pavimentazione costituisce prosecuzione di quella dell'adiacente ingresso. Le pareti sono tinteggiate. L'ambiente è dotato di portafinestra che conduce al balcone verso la via pubblica.
- cucina: la pavimentazione è di analoga tipologia e colorazione di quella dell'adiacente ingresso; le pareti sono tinteggiate. Nella zona cottura è presente una fascia di rivestimento ceramico.
Nella zona cottura sono presenti attacchi per lavello, piano cottura a gas, attacco per frigorifero, forno e lavastoviglie.
- servizio igienico: la pavimentazione è costituita da piastrelle 20 x 20 cm circa, disposte in diagonale; il rivestimento delle pareti è costituito da piastrelle di ceramica della dimensione di circa 20 x 20 cm di colore bianco.
Inoltre è dotato di vaso con flusso continuo, bidet, lavabo, doccia, vasca nonché di attacco per lavatrice. Vicino al vaso è presente un contatore per l'acqua.
- balcone n. 1: presenta rivestimento ceramico a pavimento (20 x 10 cm circa) da esterni; la ringhiera è in ferro. È presente un punto luce.
- balcone n. 2 (su cortile): presenta pavimentazione in piastrelle 10x20 cm di antica fattura ma ben conservata. Le pareti sono intonacate e la ringhiera è in ferro.

Impiantistica

In occasione del sopralluogo il CTU, da una indagine visiva, ha constatato che l'alloggio è dotato di:

- impianto idrico;
- impianto elettrico con contatore vicino alla porta di ingresso all'alloggio;
- antenna TV centralizzata;
- riscaldamento è centralizzato (teleriscaldamento) con contabilizzatori su tutti i radiatori;

- gas per uso domestico (il contatore è collocato nel balcone verso cortile);
- scaldia acqua a gas per la fornitura di acqua calda sanitaria (caldaia Vaillant, collocata sul balcone verso cortile);
- citofono;
- porta di ingresso all'immobile non è blindata.

I serramenti interni sono originari seppur ben conservati.

I serramenti esterni sono originari e sono in legno con vetro semplice; il sistema di oscuramento è costituito da avvolgibili.

L'alloggio è dotato di "due arie" e di cantina di pertinenza.

Gli ambienti, con la relativa pertinenza (cantina) risultano della superficie complessiva al commerciale di circa 88 mq⁷ (calcolata secondo i criteri descritti nella presente relazione).

Complessivamente il CTU riferisce che l'alloggio si presenta in stato conservativo più che buono.

❖ **cantina di pertinenza** al piano interrato.

Il CTU riferisce che in occasione del sopralluogo è stata individuata ed aperta la cantina; tuttavia, per la presenza di materiale di ogni tipo non è stato possibile per il CTU effettuare le opportune misurazioni.

Si segnala che visivamente è presente un muro diagonale nella parete di fondo che richiede ulteriori accertanti.

Il locale, sulla base della planimetria catastale risulta della lunghezza massima di circa 4,90 ml, di larghezza di circa 1,30 ml e di altezza interna netta di circa 2,55 ml.

⁷ Il CTU fa presente che i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili sono il D.P.R. n. 138/98 allegato C e la norma UNI 10750 del 2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla ENI EN 15733/2011. In entrambe le norme, i metri quadrati di superficie commerciale sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità. In particolare, le superfici ai fini valutativi vengono computate come segue:

A. Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale:

- 100% vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.

B. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):

- 50% vani accessori comunicanti;
- 25% vani accessori non comunicanti.

C. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità:

- 30% fino a 25 mq. Poi 10% - balconi e terrazze comunicanti;
- 15% fino a 25 mq poi 5% - balconi e terrazze non comunicanti;
- 10% fino alla superficie dell'U.I. Poi 2% - area scoperta.

Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

QUESITO 4

“Indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell’art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell’occupante”

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il CTU in data 08.01.2025 ha inoltrato all’Agenzia delle Entrate, richiesta di accertamento al fine di verificare l’esistenza o meno di contratti di locazione relativi all’immobile oggetto di perizia (allegato n. 9).

L’Ufficio competente, con lettera inoltrata al CTU ha riferito testualmente quanto segue:

“Si comunica che da interrogazioni in AT non risultano atti, ad oggi ancora in essere e non precedentemente risolti o scaduti, stipulati in qualità di dante causa dal soggetto esecutato in relazione all’immobile oggetto della procedura”. Si precisa che la richiesta è stata effettuata a nome di entrambi i debitori (allegato n. 9).

Il CTU, pertanto, sulla base dello stato attuale non applica alcuna riduzione al valore dell’immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 16).

QUESITO 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 c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente specificando che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell’aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione”

FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dalla Certificazione notarile (del 31.10.2024) presente nel fascicolo di causa, nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU in data 26.12.2024 presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a nome degli esecutati effettuate in data 26.12.2024 e aggiornate il 15.03.2025 (Allegati n. 7 et 8), la sottoscritta riferisce che il cespite è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario;
 - stipulata il 10.07.2007 a firma del Notaio Natale De Lorenzo Rep. n° 69490/26736;
 - iscritta il 31.07.2007 presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai n° 42010/10884;
 - Importo ipoteca: € 300.000,00;
 - Importo capitale: € 150.000,00;
 - Durata ipoteca: 25 anni;

- a favore di XXX XXX Spa – X1X1 X1X1 X1X1 e X1X1, con sede in XXXX, C.F. XXXXXX;
- contro DDDD DDDD e EEEE EEEE, ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ e complessivamente per la piena proprietà dell'alloggio oggetto di perizia⁸ (Allegato n. 20).
- 2) Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo del 19.11.2013 Rep. n° 3905
- iscritta il 19.03.2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai n° 8612/1059;
- Importo capitale: € 19.893,33;
- Totale € 25.570,93;
- a favore di MMMM MMMM MMMM MMMM S.p.a., con sede a MMMM MMMM, C.F. MMMMM;
- contro DDDD DDDD;
- gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del cespite oggetto di perizia⁹ (Allegato n. 21).
- 3) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, derivante da Ruolo 0424
- iscritta il 22.03.2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai n° 11467/1690;
- Importo capitale: € 165.753,14;
- Totale € 331.506,28;
- a favore di C1C1 C1C1 C1C1 C1C1 S.p.a., con sede a C1C1, C.F. C1C1C1C1;
- contro DDDD DDDD;
- gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del cespite oggetto di perizia¹⁰ (Allegato n. 22).
- 4) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, derivante da Ruolo 0424
- iscritta il 22.06.2017 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 ai n° 24840/4022;
- Importo capitale: € 29.546,31;
- Totale € 59.092,62;
- a favore di C1C1 C1C1 C1C1 C1C1 S.p.a., con sede a C1C1, C.F. C1C1C1C1;
- contro DDDD DDDD;

⁸ Censito al Catasto Fabbricati di Torino al Fg. 64, 1133, Sub. 14.

⁹ Censito al Fg. 1110, n. 446, Sub. 14.

¹⁰ Immobile censito al Catasto fabbricati al Fg. 1110, n. 446, Sub. 14.

ASTE
GIUDIZIARIE

- gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del cespite oggetto di perizia¹¹ (Allegato n. 23).

ASTE
GIUDIZIARIE

5) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione, derivante da Ruolo 0424

- iscritta il 28.01.2022 presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino I ai n° 3312/530;
- Importo capitale: € 65.948,19;
- Totale € 131.896,38;
- a favore di CCCC CCCC - CCCC, con sede a CCCC, C.F. CCCCCCCC;
- contro DDDD DDDD;

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

- gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà del cespite oggetto di perizia¹² (Allegato n. 24).

ASTE
GIUDIZIARIE

6) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare

- trascritto il 15.10.2024 ai n. 41122/31983;
- emesso dall’Ufficiale Giudiziario di Torino della Corte d’Appello di Torino, in data 20.09.2024, Rep. n. 21451/2024;
- a favore di A1A1 A1A1 Spa, con sede in A1A1, CF A1A1A1A1;
- contro gli esecutati;
- gravante complessivamente sulla piena proprietà del cespite oggetto di perizia¹³ (allegato n. 25).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Le formalità di cui sopra saranno oggetto di cancellazione totale (gravando unicamente sull’immobile oggetto di perizia) e saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell’aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di cancellazione per l’Agenzia delle Entrate, possono quantificarsi in circa 1.500,00¹⁴ €.

ASTE
GIUDIZIARIE

Per completezza il CTU riferisce che l’ipoteca iscritta presso il competente ufficio di Torino1 il 15.06.2005 a n. 26115/5851, menzionata nell’atto di compravendita a favore degli esecutati, è annotata di cancellazione totale (Comunicazione n. 2566 del 14/11/2007 di estinzione totale dell’obbligazione avvenuta in data 12/07/2007. Cancellazione totale eseguita in data 14/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) (allegato n. 26).

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

¹¹ Immobile censito al Catasto fabbricati al Fg. 1110, n. 446, Sub. 14.

¹² Immobile censito al Catasto fabbricati al Fg. 1110, n. 446, Sub. 14.

¹³ L’immobile è individuato dai seguenti dati catastali: Fg. 1110, n. 446, Sub. 14.

¹⁴ La quantificazione è indicativa in quanto dipende, tra l’altro, dal valore di aggiudicazione dell’immobile.

VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il CTU allega alla presente relazione di perizia, copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore (allegato n. 11).

Il regolamento di condominio, come si evince dall'atto di acquisto a favore degli esecutati, è depositato negli atti del Notaio Gregorio Borgo del 13.07.1959, registrato a Torino il 01.08.1959 al n. 2585.

Nel Regolamento di Condominio non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato; tuttavia il CTU rimanda al citato Regolamento che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

* * *

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo "Urbanistica".

ONERI
ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il CTU, in merito agli oneri che l'aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione delle formalità: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 - Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 10);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 - Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 15);
- per gli oneri condominiali insoluti, si rimanda al *Quesito 6 – Spese fisse condominiali* (pag. 14).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

In relazione agli accertamenti eseguiti, il CTU riferisce quanto segue:

- l'indagine effettuata presso il *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta*, consente al CTU di riferire che per il Comune di Torino esiste una "*Relazione sulle ricerche fatte circa la destinazione dei beni appartenenti alla Città di Torino per l'applicazione della legge sugli usi civici*", del 15/08/1942.

Tali beni erano all'epoca di proprietà del Comune di Torino ma non obbligatoriamente erano gravati di uso civico;

- l'indagine telematica effettuata presso il sito della *Regione Piemonte* non fornisce elementi rilevanti per l'individuazione di eventuali usi civici gravanti sul cespite oggetto di perizia.
- il successivo accertamento eseguito presso l'*Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte* consente al CTU di riferire che Torino non ha ancora individuato gli usi civici nel proprio Comune mancando uno studio appropriato.

Per quanto sopra esposto, il CTU riferisce che per il cespite oggetto di perizia non si può riferire l'esistenza di gravami quali censo, livello, uso civico.

QUESITO 6

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

SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

L'esecutata ha riferito, in sede di sopralluogo del 13.01.2025 che le spese di riscaldamento si aggirano intorno a € 1.300,00 anno; quelle di gestione in circa € 1.200,00 annue.

Il CTU allega documentazione fornita da:

- Amministratore delle spese di gestione (W1W1 W1W1 –W1W1 W1W1 Srlr) (allegato n. 12 et 13):
- Amministratore delle spese di riscaldamento (W2W2 W2W2 – W2W2 W2W2) (allegato n. 14 et 15)

* * * * *

Il CTU, in data 30.12.2024 ha inoltrato richiesta all'Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino; l'Ufficio in data 07.01.2025 ha fornito lo storico delle procedure che vedono gli esecutati quali Parti del procedimento. Dalla documentazione fornita emerge che tutte le procedure hanno concluso il loro iter (allegato n. 10).

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

QUESITO 7

“indichi le pratiche edilizie relative all’immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso”

PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA

Sulla base degli opportuni accertamenti, il CTU riferisce che la costruzione dell’edificio di cui fanno parte i locali oggetto di perizia risulta iniziata anteriormente al 1° settembre 1967. Infatti il CTU ha reperito i seguenti titoli edilizi:

- Prot. n. 1959-1-70165 per l’edificazione di fabbricato residenziale a 7 piani f.t. (Licenza n. 4038, presentata il 09.11.1959) (allegato n. 16 - estratto);
- Prot. n. 1962-2-80045 relativa ad autorizzazione all’abitabilità (allegato n. 17 - estratto);
- Prot. n. 1996-9-1192 presentata ai sensi del D.L. 154/96 art. 9 (modifiche di facciata) (allegato n. 18 - estratto);
- Prot. n. 2004-9-20195 DIA ai sensi dell’art. 22 del DPR 380/01 (allegato n. 19).

URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un alloggio edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Dall’Estratto della documentazione urbanistica si evince che il fabbricato:

- ricade in Zona Urbana Consolidata residenziale Mista M1;
- dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il fabbricato, ricade in Parte Piana con Classe di stabilità I (P).

QUESITO 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 pignorati siano dotati dell’attestato di Prestazione Energetica”

REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

La sottoscritta, a seguito degli opportuni accertamenti è in grado di affermare che l’immobile, nell’attuale conformazione, non presenta irregolarità edilizie.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto di perizia è privo di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

QUESITO 9

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

VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell'immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell'attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all'immobile il seguente valore di mercato:

Alloggio con cantina di pertinenza mq 88 x €/mq 1.400,00 = **€ 123.200,00**

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato. € 0,00
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale: € 0,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli € - 1.500,00

- lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato	€ 0,00
Valore di mercato del bene	€ 121.700,00

E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo, in cui si trovano facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente

**trascritte e riportate per quanto non derogate,
il più probabile valore di mercato del bene risulta di:**

€ 121.700,00

(centoventunomilasettecento/00 euro)

QUESITO 10

“dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della 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.);”

APPLICABILITÀ DELL’ARTICOLO 1, COMMA 376, 377 E 378

La presente procedura non rientra nell’applicabilità di tali articoli; l’immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

La scrivente CTU ritiene con la presente relazione di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione dell’Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Torino, 17.03.2025

Il C.T.U.

Arch. Gabriella Chiara Infante

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Nomina e quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marta Barsotti;
- 2) Giuramento telematico del CTU;
- 3) Certificati di residenza a nome degli esecutati, richiesti dal CTU;
- 4) Verbale di sopralluogo del CTU e documento dell'esecutata;
- 5) Verbale dell'IVG;
- 6) Documentazione catastale dell'immobile (visura storica e planimetria catastale);
- 7) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 a nome dell'esecutata;
- 8) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 a nome dell'esecutato;
- 9) Richiesta del CTU e riscontro dall'Anagrafe Tributaria per verificare l'esistenza di contratti di locazione gravanti sull'immobile;
- 10) Visura Ufficio Ruolo Generale;
- 11) Regolamento di condominio (fornito dall'amministratore);
- 12) Richiesta del CTU all'amministratore (gestione);
- 13) Riscontro dell'Amministratore (gestione) e documentazione fornita dallo stesso;
- 14) Richiesta del CTU all'amministratore (riscaldamento);
- 15) Riscontro dell'Amministratore (riscaldamento) e documentazione fornita dallo stesso;
- 16) Estratto della documentazione municipale (Prot. 1959-1-70165);
- 17) Estratto della documentazione municipale (Prot. 1996-9-1192);
- 18) Abitabilità n. 1086 del 03.12.1962 (Prot. 1962-2-080045);
- 19) Estratto della documentazione municipale (Prot. 2004-9-20195);
- 20) Ipoteca volontaria iscritta il 31.07.2007 ai n. 42010/10884 (nota);
- 21) Ipoteca giudiziale iscritta il 19.03.2014 ai n. 8612/1059 (nota);
- 22) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta il 22.03.2017 ai n. 11467/1690 (nota);
- 23) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta il 22.06.2017 ai n. 24840/4022 (nota);
- 24) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione iscritta il 28.01.2022 ai n. 3312/530 (nota);
- 25) Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto il 30.01.2024 ai n. 41122/31983 (nota);



26) Ipoteca iscritta il 15.06.2005 ai n. 26115/5851, annotata di cancellazione;

27) Atto di Compravendita a rogito Notaio Natale De Lorenzo del 10.07.2007, Rep. n. 69489/26735 a favore degli esecutati (atto visionato dal CTU);

28) Atto di Compravendita a rogito Notaio Rosario Anzalone del 27.05.2005, Rep. n. 205080/16959 (nota di Trascrizione);

29) Atto di Compravendita a rogito Notaio Paolo Reviglione del 27.01.1999, Rep. n. 3354/2281 (nota di trascrizione);

30) Schema planimetrico dell'immobile oggetto di perizia;

31) Documentazione fotografica dell'alloggio e della cantina (fotografie da n. 1 a n. 34 comprese).

