

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Paola DEMARIA

Esecuzione Immobiliare RGE 912 del 2023

PROCEDENTE: *****

DEBITORE: ***** COSTITUITO PRESSO LA CANCELLERIA CON
L'AVVOCATO *****

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di Torino, via Buniva civico 3

porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 135mq circa e, precisamente:

≡ piano primo: un alloggio con ingresso da androne e scala di proprietà esclusiva, composto di salone, due camere, cucina, doppi servizi, terrazzo, vano caldaia e locale deposito salvo se altre; coerente con via Buniva, proprietà di terzi, condominio via Buniva numero 5 salvo se altre;

porzione immobiliare adibita a autorimessa, della superficie commerciale di 35mq circa e, precisamente:

≡ piano strada: un vano ad uso autorimessa privata, quale risulta distinto con il numero 1 (uno) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di statuizione di regolamento di condominio; coerente con area di manovra comune, sottosuolo di Via Buniva, muri perimetrali e autorimessa 2 salvo se altre;

⊆ Foglio 1278, Particella 169, subalterno 38, via Buniva Michele n. 3
- piano 1, cat. A/2, zona censuaria 1, classe 2, consistenza 7 vani,
Superficie Catastale Totale 156mq, superficie Catastale escluse le

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

aree scoperte 143mq, r.c. 1.662,88 euro, intestata a *****
per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al
Foglio 222, Part. 115, Sub. 5 con provvedimento di variazione
modifica identificativo variazione modifica identificativo del
20.02.2006 pratica n. TO0074182 in atti dal 20.02.2006 variazione
per modifica identificativo - allineamento mappe (n.
36823.2/2006);

⊆ Foglio **1278**, Particella **169**, subalterno **10**, via Buniva Michele n. 3
- piano T, cat. C/6, zona censuaria 1, classe 7, Consistenza 34mq,
Superficie Catastale 40mq, r.c. 361,73 euro, intestata a
***** per l'intero della piena proprietà. Precedente
identificativo al Foglio 222, Part. 115, Sub. 4 con provvedimento di
variazione modifica identificativo del 20.02.2006 pratica n.
TO0074182 in atti dal 20.02.2006 variazione per modifica
identificativo - allineamento mappe (n. 36822.1/2006).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore quale
abitazione principale, il locale autorimessa è nella disponibilità del
debitore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ DA ANNOTARE

≡ Verbale di pignoramento trascritto in data 12.12.2023 ai numeri
51724/40139 a favore di ***** contro il debitore sopra
generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato
(annotamento per restrizione dei beni);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE

euro **253.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Paola DEMARIA ricevendo il mandato peritale 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	7
Quesito 3 - Descrizione del bene.....	8
Quesito 4 - Stato di occupazione, generalità occupanti	9
Quesito 5 - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi.....	9
Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri.....	9
Regolamento di condominio	10
Gravami da censo, livello o uso civico.....	10
Quesito 6 - Spese condominiali, procedimenti giudiziari.....	10
Quesito 7- Regolarità edilizia - estremi concessioni	11
Quesito 8 - Regolarità edilizia - regolarità edilizia, indicazione APE.....	11
Quesito 9 - Stima del valore di mercato	12
Quesito 10 - presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).....	13

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) visura censi civici;
- 5) visura Sipee;
- 6) atto di compravendita;
- 7) stralcio visura urbanistica (file entro 30MB);
- 8) perizia priva di norme;
- 9) regolamento di condominio;
- 10) ricerca presso Agenzia Entrate;
- 11) 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 Michele BUNIVA civico 3

porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 135mq circa e, precisamente:

- ≡ piano primo: un alloggio con ingresso da androne e scala di proprietà esclusiva, composto di salone, due camere, cucina, doppi servizi, terrazzo, vano caldaia e locale deposito salvo se altre; coerente con via Buniva, proprietà di terzi, condominio via Buniva numero 5 salvo se altre;

Osservazione: l'atto di compravendita a rogito notaio grazia PREVETE cita espressamente: *"che l'androne e la scala di accesso all'alloggio venduto sono di proprietà esclusiva dell'alloggio stesso"*. Ne discende che occorrerà regolamentare l'accesso all'altra unità immobiliare mansardata soprastante non oggetto di vendita forzata.

porzione immobiliare adibita a autorimessa, della superficie commerciale di 35mq circa e, precisamente:

- ≡ piano strada: un vano ad uso autorimessa privata, quale risulta distinto con il numero 1 (uno) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di statuizione di regolamento di condominio; coerente con area di manovra comune, sottosuolo di Via Buniva, muri perimetrali e autorimessa 2 salvo se altre;

Osservazione: l'atto di compravendita a rogito notaio Grazia PREVETE cita testualmente: *"CHE in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Cassino - Sezione Fallimentare - depositato in Cancelleria in data 28 luglio 2003 cron. 404 repertorio 1303, registrato a Cassino in data 30 luglio 2003 al numero 948/05, è stato aggiudicato alla società "*****" un immobile sito in Comune di Torino, Via Buniva 3, CHE la società "*****", per la ristrutturazione del predetto immobile e la realizzazione al piano terra di autorimesse pertinenziali ex articolo 9 legge 122/89, ha presentato alla Città di Torino Denuncia di Inizio Attività in data 16 febbraio 2005 protocollo 2005-9-3296 e successiva variante in data 21 giugno 2005; CHE con atto a rogito del Notaio Andrea Ganelli in data 22 luglio 2005, repertorio numero 4319/2684, registrato a Torino in data 28 luglio 2005 al numero 15075 e trascritto in data primo agosto 2005 ai numeri 35277 e 21284, la Società "*****" ha costituito vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari facenti parte dell'isolato compreso tra corso Vittorio Emanuele II, Piazza Carlo Felice, Via Roma, Piazza San Carlo, ancora Via Roma, Piazza Castello, Via Pietro Micca, Via XX Settembre, corso Regina Margherita, corso Macchiavelli, Lungo Po Diaz, Corso Cairoli ed a carico delle autorimesse facenti parte del sopradescritto fabbricato sito in Torino, Via Buniva 3; la specificazione della pertinenzialità di ciascuna autorimessa avrà dovuto essere effettuata in sede dei relativi atti di trasferimento delle autorimesse stesse; CHE con atto a rogito del Notaio Antonio Maria Marocco in data 27 Dicembre 2006, repertorio numero 143090/63046, trascritto in data 11 gennaio 2007 ai numeri 1095 e 1630, la società "*****" ha venduto, fra l'altro, al signor ***** l'autorimessa sita in Torino, via Buniva 3, di cui meglio infra; CHE detta autorimessa è vincolata a pertinenza dell'immobile compravenduto con il citato atto a rogito del Notaio Antonio Maria Marocco ai sensi dell'articolo 9 della*

*Legge 24 maggio 1989 numero 122 (Legge Tognoli), in forza dell'atto di vincolo, sopracitato CHE il signor ***** intende alienare la citata autorimessa alla signora ***** , che intende vincolarla ad altro alloggio di sua proprietà sito in Torino, di cui meglio infra Tutto cio' premesso e confermato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti mi richiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue, dopo aver dichiarato che fra parte venditrice e parte acquirente non intercorrono vincoli di coniugio, nè vincoli ai sensi e per gli effetti della legge 20 maggio 2016 numero 76, nè di parentela in linea retta o che tali siano considerati ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni"*

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al:

- ⊆ Foglio **1278**, Particella **169**, subalterno **38**, via Buniva Michele n. 3 - piano 1, cat. A/2, zona censuaria 1, classe 2, consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 156mq, superficie Catastale escluse le aree scoperte 143mq, r.c. 1.662,88 euro, intestata a ***** per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 222, Part. 115, Sub. 5 con provvedimento di variazione modifica identificativo variazione modifica identificativo del 20.02.2006 pratica n. TO0074182 in atti dal 20.02.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 36823.2/2006);
- ⊆ Foglio **1278**, Particella **169**, subalterno **10**, via Buniva Michele n. 3 - piano T, cat. C/6, zona censuaria 1, classe 7, Consistenza 34mq, Superficie Catastale 40mq, r.c. 361,73 euro, intestata a ***** per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 222, Part. 115, Sub. 4 con provvedimento di variazione modifica identificativo del 20.02.2006 pratica n. TO0074182 in atti dal 20.02.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 36822.1/2006).

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

Alla data della trascrizione del pignoramento (12.12.2023) l'immobile risultava, per l'intero della piena proprietà, in capo alla signora ***** in forza di:

- ⊆ atto di compravendita a rogito notaio Grazia PREVETE del 28 luglio 1988 rep. 19795, racc. 3133 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 03.08.1988 ai nn. 27618/17192 per l'unità abitativa;
- ⊆ atto di compravendita e costituzione di vincolo di indivisibilità a rogito notaio Grazia PREVETE del 03 ottobre 2018 rep. 42736, racc. 15372 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 16.10.2018 ai nn. 41480/29432 e in pari data al nr. 41481/29433 per l'autorimessa;

Limitatamente al locale autorimessa

* alla stessa pervenne da ***** nato a Torino (To) il ***** per la quota dell'intero in forza di atto di compravendita a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO del 27 dicembre 2006 rep. 143090, racc. 63046 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 11.01.2007 ai nn. 1630/1095;

* allo stesso pervenne dalla ***** in forza di atto giudiziario di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Cassino (FR) del 25 luglio 2003 numeri di RG 1303/2003 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 26.08.2003 ai nn. 43513/30078;

⊆ Il titolo anteriore al ventennio:

- atto di compravendita a rogito notaio Grazia PREVETE del 28 luglio 1988 rep. 19795, racc. 3133 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di

Torino 1 in data 03.08.1988 ai nn. 27618/17192 per l'unità abitativa;

- o atto giudiziario di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Cassino (FR) del 25 luglio 2003 numeri di RG 1303/2003 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 26.08.2003 ai nn. 43513/30078 per l'autorimessa;

Quesito 3 - Descrizione del bene

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

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone in legno dotato di impianto citofonico. L'unità immobiliare staggiata presenta l'ingresso dal vano scala privato in proprietà esclusiva.

Il compendio non è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo.

La facciata è in mattoni intonacati e tinteggiati; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni in piastrelle, marmo e legno con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti presentano vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia. Stato manutentivo corrente.

L'autorimessa presenta l'accesso dalla via pubblica mediante serramento elettrico, le pavimentazioni sono in battuto di cemento, le pareti in blocchetti e l'impianto elettrico risulta essere posato esternamente. Stato di manutenzione corrente.

Quesito 4 – Stato di occupazione, generalità occupanti

Alla data del sopralluogo congiunto con il custode giudiziario l'immobile risultava occupato dal debitore quale abitazione principale. Il locale autorimessa è nella disponibilità del debitore.

Da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate, eseguito dal sottoscritto perito, non sono emersi contratti di locazione riconducibili agli immobili pignorati.

Quesito 5 – Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi

Alla data della verifica dei repertori in data 30.12.2024 presso la Competente Agenzia delle Entrate risultano le seguenti pregiudizievoli:

≡ Verbale di pignoramento trascritto in data 12.12.2023 ai numeri 51724/40139 a favore di Banca del Piemonte S.p.A. con sede a Torino (TO) portante il c.f. 00821100013 contro il debitore sopra generalizzato – formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

Costi di cancellazione: euro 294,00 per la nota di trascrizione 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.

In particolare si richiamano i patti e clausole espressamente richiamati e contenuti nei seguenti atti:

- L'atto del 22 luglio 2005 rep. 4319/2684 a rogito notaio Andrea GANELLI di atto di obbligo unilaterale trascritto in data 01.08.2005 ai nn. 35277/21284 ai sensi della legge cd Tonioli;

- L'atto del 19 dicembre 2006 rep. 143043/63007 a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO per statuizione del regolamento di condominio di via BUNIVA 3-3/A -3/B-3BIS - 3/BISB - 3BISC trascritto in data 28.12.2006 ai nn. 66897/39718;
- L'atto del 03 ottobre 2018 rep. 42736/15375 a rogito notaio Grazia PREVETE di atto di indivisibilità del locale autorimessa all'alloggio (entrambi pignorati) trascritto in data 16.10.2018 ai nn. 41481/29433 ai sensi della legge cd Tonioli;

Regolamento di condominio

Dalla lettura dell'atto di provenienza dell'abitazione si evince che la porzione di stabile staggita non sia regolata da specifica regolamentazione.

Il locale autorimessa è dotato di specifico regolamento depositato a rogito notaio Antonio Maria MAROCCO in data 19 dicembre 2006 rep. 143043/63007 e debitamente trascritto in data 28.12.2006 ai nn. 66897/39718.

In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticati nella prassi e consuetudine nonché a quanto contenuto nel codice civile.

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 riferito che è stato attivato un procedimento di accertamento tecnico preventivo relativo a problematiche riconducibili al terrazzo dell'abitazione tutt'ora in svolgimento: oltre il sottoscritto non è in grado di riferire.

Quanto alle spese condominiali il debitore riferisce che le spese del box auto sono di circa 60 euro mensili senza arretrati mentre per l'abitazione

principale, trattandosi di unico corpo, con unica proprietà non vi è regime condominiale.

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 entrambe le unità immobiliari risultano edificate in data anteriore al settembre 1967 e sottoposte, tra l'altro, ai seguenti provvedimenti:

per il locale autorimessa:

- DIA in data 16 febbraio 2005 protocollo numero 2005-9-3296 e variante in data 20 luglio 2006 protocollo 2006-9-9800;

per l'abitazione principale:

- Concessione edilizia per nuova costruzione protocollo 1958 1 10161 del 04.09.1958;
- Condono edilizio limitato al locale lavanderia protocollo 1995 11 02569 del 30.03.1995;
- Autorizzazione dell'abitabilità prot. 1958 02 030064 del 06.04.1959;

Quesito 8 - Regolarità edilizia - regolarità edilizia, indicazione APE

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto dell'abitazione principale non è conforme a quanto contenuto nella documentazione a corredo: nel caso di specie, rispetto la concessione edilizia del 1958, la distribuzione interna risulta modificata (e coincidente con la planimetria catastale ed al condono edilizio che sotto il profilo urbanistico è limitato al locale lavanderia e non all'intero alloggio).

In particolare è stato modificato il disimpegno centrale che ora collega tutte le stanze tra loro mentre, nella concessione originaria, le stanze erano collegate mediante una bussola interna.

Inoltre i lucernai nel terrazzo aggettanti la proprietà di terzi che presentano, da quanto riferito, problematiche di infiltrazioni di acque meteoriche.

Pertanto, per regolarizzare il bene, si dovrà procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria con un costo di non meno di euro 1.500,00 oltre oneri e al pagamento della sanzione comunale.

L'immobile non è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciabile con un costo di euro 350,00 oltre accessori.

Quanto il locale autorimessa si precisa che la rappresentazione in piano della DIA in variante non rispecchia lo stato di fatto e precisamente l'autorizzazione comunale riporta un locale comunicante con l'area di manovra mentre nella realtà il locale autorimessa pignorato risulta tramezzato ed autonomo rispetto l'area di manovra.

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 135mq;
- ≡ $135,00\text{mq} \times 1.800,00\text{€/mq} = 243.000,00 \times 0,95^1 \times 0,98^2 \times 0,95^3 = \text{euro}$
214.921,35 arrotondato a 215.000,00
- ≡ Superficie autorimessa 35mq;
- ≡ $35,00\text{mq} \times 1.200,00\text{€/mq} = 42.000,00 \times 0,95^4 \times 1,00^5 \times 0,95^6 = \text{euro}$
37.905,00 arrotondato a 38.000,00

Sommano euro 253.000,00

¹ Coefficiente per vizi occulti;

² Coefficiente di piano;

³ Coefficiente di stato/età;

⁴ Coefficiente per vizi occulti;

⁵ Coefficiente di piano;

⁶ Coefficiente di stato/età;

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)

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

Torino, 06 febbraio 2025

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*