

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 PAOLA DEMARIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 276/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

AAAA AAAA AAAA AAAA SPA (C.F.: AAAAA) con sede centrale in AAA, Viale AAA AAA n. AA AAAA AAA AAAA, elettivamente domiciliata ai fini della presente procedura in Torino, Via Medici n. 5, presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende giusta procura in atti.

Procedente

BBBB BBBB, nato a BBBB il BB.BB.BBBB, C.F. BBB BBB BBBB BBBB.

EsecutatoRELAZIONE DI PERIZIA¹ PEC: [REDACTED]

INDICE

Scheda riassuntiva	Pag.	3
Incarico	Pag.	4
Dati del Pignoramento immobiliare	Pag.	4
Accesso eseguito congiuntamente con il Custode nominato	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.	11
Oneri anche di natura condominiale gravanti sugli immobili	Pag.	12
Censo, livello, uso civico	Pag.	12
Quesito 6		
Spese fisse condominiali e procedimenti giudiziari	Pag.	13
Quesito 7		
Pratiche edilizie e urbanistica	Pag.	13
Urbanistica	Pag.	14
Quesito 8		
Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità	Pag.	14
Attestato di Prestazione Energetica	Pag.	15
Quesito 9		
Valutazione di mercato dei beni	Pag.	15
Quesito 10		
Applicabilità della legge 178/2020	Pag.	16
Indice degli allegati	Pag.	17

**SCHEMA RIASSUNTIVA****INDICAZIONE DEL BENE:**

Costituisce oggetto di perizia, con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, un alloggio composto di: ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, una camera, un servizio igienico e un balcone verso cortile. Completa la proprietà una cantina di pertinenza.

UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:

Alloggio e cantina, ubicati in via Giovan Battista Quadroni n. 5 a Torino.

Tale immobile è censito al NCEU del Comune di Torino al Foglio 1110, Mappale 393, Sub 1.

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

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
 - Iscrizione del 12.05.2008 ai n. 20475/4161 (Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario);
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): nessuna
- Pignoramenti
 - Trascrizione 15.04.2024 ai n. 15096/11970 (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: 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.

STATO DI OCCUPAZIONE:

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Nessuno.
- Non occupato o occupato dall'esecutato: si è in attesa di riscontro da parte dell'Agenzia delle Entrate. Al sopralluogo parrebbe non abitato.

VALORE DI MERCATO: € 78.350,00

QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO: piena proprietà.

DIRITTO REALE: piena proprietà.

GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:

BBBB BBBB, nato a BBBB il BB.BB.BBBB, C.F. BBB BBB BBBB BBBB.



INCARICO

L'Ill.mo Sig. Giudice conferiva l'incarico di CTU alla sottoscritta Arch. Gabriella Chiara Infante iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici 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 25.03.2024 Rep. 7370
(trascrizione a TO1 del 15.04.2024 - R.P. n. 11970)²

Descrizione dei beni immobili:

- a) In Comune di Torino, Via Giovan Battista Quadroni n. 5;
- b) gravante sull'immobile, così censito al Catasto Fabbricati: Foglio 1110, part. 393, sub. 1;
- c) a favore di: AAAA AAAA AAAA Spa, con sede in AAAA (C.F. AAAAA);
- d) contro BBBB BBBB, nato a BBBB il BB.BB.BBB, C.F. BBB BBB BBBB BBBB, per la piena proprietà.

I dati del cespite 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 ad eccezione delle variazioni catastali intervenute nel frattempo.

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

Accesso eseguito congiuntamente con il Custode nominato

In data 31.07.2024 il CTU, congiuntamente con il Custode (IVG Piemonte), si è recato sulla località; l'accesso è stato consentito dal Sig. CCCC CCCC in qualità di **Agente immobiliare Studio C1C1C1 Sas, delegato dall'esecutato all'apertura dell'immobile** (allegato n. 3).

² Trascrizione del pignoramento immobiliare del 15.04.2024 riportato all'allegato n. 8.

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 CONFINI**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio con una cantina di pertinenza facenti parte del fabbricato situato in Torino, Via Giovan Battista Quadrone n. 5.

Il fabbricato è edificato a cinque piani fuori terra oltre piano interrato destinato a cantine.

E più precisamente costituiscono oggetto di trasferimento:

a) alloggio al piano rialzato (1° f.t.):

- ❖ composto di: ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, una camera, un servizio igienico e un balcone verso cortile;
- ❖ meglio contraddistinto nella planimetria allegata all'atto di provenienza a favore dell'esecutato a rogito notaio Leonardo De Luca del 08.05.2008 di cui infra;
- ❖ risulta alle coerenze: Via Giovan Battista Quadrone, vano scala, androne, cortile comune e proprietà Molino Mario o aventi causa;

b) cantina al piano interrato:

- ❖ costituisce pertinenza dell'alloggio ed è rappresentata sulla planimetria catastale dell'alloggio;
- ❖ come da Atto di Compravendita a rogito Notaio Perosino del 07.03.1990, è contraddistinta con il numero “11” nella pianta del relativo piano che trovasi allegata sotto la lettera “B” all'atto a rogito Notaio Bourlot Piero in data 24.01.1955, registrato a Torino il 11.02.1955 al n. 17087, di cui infra;
- ❖ risulta alle coerenze: corridoio comune, cantina 10, sottosuolo cortile comune e cantina 12.

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di Torino al **Foglio 1110, Mappale 393, Sub 1**, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 3 vani, R.C. € 472,56, Via Quadrone Giovan Battista n 5, piano T, superficie catastale totale di 52 mq (superficie escluse aree scoperte 51 mq) (Allegato n. 4).

Ai fini della successiva voltura, il CTU riferisce che la proprietà a catasto risulta intestata al debitore BBBB BBBB, nato a BBBB il BB.BB.BBBB, Cod. Fiscale BBB BBB BBBB BBBB, proprietario per l'intero.

Gli attuali identificativi derivano, tra l'altro, da variazione per modifica identificativo del 22.04.2014 Pratica n. TO0134499 a seguito di allineamento mappe effettuato d'ufficio dall'UTE (n. 115028.1/2014).

Si precisa che è espressamente compreso nel trasferimento la quota di comproprietà afferente ai locali trasferiti sulle parti dello stabile di cui fanno parte da considerarsi comuni ai sensi dell'articolo 1117 C.C., quali indicate nel Regolamento di Condominio dello stabile allegato all'atto a rogito Notaio Pietro Bourlot del 22.12.1953 di cui infra.

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 15.04.2024 l'immobile risultava essere di proprietà dell'esecutato (per la piena proprietà) per essergli pervenuto mediante *Atto di Vendita* del 08.05.2008 Rep. 7490/4436 di cui infra (allegato n. 9).

PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

(Ventennio compreso tra il 15.04.2004 e il 15.04.2024)

Tenuto conto della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presente in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dagli opportuni accertamenti (Allegati n. 5 et 6) il CTU riferisce quanto segue:

- ❖ con Atto di Vendita a rogito Notaio Leonardo De Luca del 08.05.2008, Rep. 7490/4436, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO1 in data 12.05.2008 ai n. 20474/13563, il sig. BBBB BBBB (per la piena proprietà) acquistava dal sig. DDDD DDDD il cespite oggetto di perizia³ (Allegato n. 9);
- ❖ con Atto di Vendita a rogito Notaio Ezio De Pascale del 15.09.1998, Rep. 13967/550, registrato all'Ufficio del registro di Torino il 28.10.1998 al n. 24680 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO1 in data 24.09.1998 ai n. 24805/15918, il sig. DDDD DDDD acquistava l'immobile oggetto di perizia⁴, dai coniugi EEEE EEEE e FFFF FFFF (Allegato n. 10).

³ Nel rogito l'immobile è contraddistinto con i precedenti identificativi catastali quali: Fg. 54, n. 17, sub. 1.

⁴ Nel rogito l'immobile è contraddistinto con i seguenti identificativi catastali: Fg. 54, n. 17, sub. 1.

NB: ai venditori l'immobile è pervenuto dal sig. GGGG GGGG, mediante atto a rogito notaio Ferdinanda Perosino del 07.03.1990, rep. 15928/7345, registrato a Torino il 23.03.1990 al n. 7337.

Generalità delle parti

- DDDD DDDD, nato a DDDD il DD.DD.DDDD, Cod. Fiscale DDD DDD DDDD DDDD, all'atto di acquisto si dichiarava celibe;
- BBBB BBBB (debitore), nato a BBBB il BB.BB.BBBB, Cod. Fiscale BBBB BBB BBBB BBBB, all'atto di acquisto si dichiarava in stato civile libero;
- EEEE EEEE, nato a EEEE (EEEE) il EE.EE.EEEE, Cod. Fiscale EEE EEE EEE EEEE, all'atto di acquisto si dichiarava in regime di comunione legale dei beni con FFFF FFFF;
- FFFF FFFF, nata a FFFF (FFFF) il FF.FF.FFFF, Cod. Fiscale FFF FFF FFFF FFFF, all'atto di acquisto si dichiarava in regime di comunione legale dei beni con EEEE EEEE.

PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio risulta essere l'Atto di Vendita a rogito Notaio Ezio De Pascale del 15.09.1998, Rep. 13967/550 sopra menzionato (allegato n. 10).

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 dell'accesso forzoso del 31.07.2024 – Verbale riportato all'Allegato n. 3
allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all'Allegato n. 16
e alla documentazione fotografica riportata all'Allegato n. 17 – Foto da n. 1 1n. 43 comprese)

Costituiscono oggetto di perizia un alloggio e una cantina di pertinenza facenti parte del fabbricato situato in Torino, via Giovan Battista Quadrone n. 5 a Torino.

Il fabbricato è collocato in una zona a nord della città di Torino, compresa tra le vie Verolengo, Borgaro e Corso Potenza, importante asse viario anche di trasporto pubblico.

La zona è ben servita da servizi commerciali di vicinato e da trasporti pubblici.

Lo stabile è costituito da un unico corpo di fabbrica di civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra e piano interrato destinato a cantine.

L'accesso pedonale e carraio avvengono tramite un portone a due battenti direttamente dalla via pubblica; dallo stesso si diparte una scala interna costituita da una sola rampa

che si diparte a destra dell'androne carraio. Tale rampa presenta pedate in marmo e mancorrente in semplice tubolare verniciato.

Il prospetto su via Quadrone è prevalentemente in paramano ai piani alti e in rivestimento decorativo al piano rialzato.

L'ingresso al fabbricato avviene da androne pedonale e carraio.

E più precisamente costituiscono oggetto di perizia:

- ❖ **alloggio:** collocato al piano terreno-rialzato. Nello stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, risulta composto di: ingresso/disimpegno, soggiorno con zona cottura, una camera, un servizio igienico e un balcone verso cortile.

Internamente si può descrivere come segue:

- ingresso/disimpegno e la camera: le pareti sono intonacate e tinteggiate. La camera è dotata di finestra verso la via pubblica ed è dotata di inferriata antintrusione e sistema di oscuramento in avvolgibile.

- soggiorno con zona cottura: è dotata di parete attrezzata per l'alloggiamento del lavello, piano a gas, lavatrice con tubazioni che si dipartono dal lavello.

Nella parete adiacente la porta verso il balcone è presente arredo per alloggiamento del forno e del frigo. Il locale presenta foro di aerazione nella parte alta della muratura perimetrale.

Tramite una porta finestra si accede al balcone; la finestratura verso il cortile è stata conservata ma è stata tamponata internamente.

- servizio igienico: con accesso dal fondo dell'ingresso/disimpegno, è dotato di finestra che si affaccia sul balcone verso cortile. Inoltre, è dotato di vaso con vaschetta esterna, bidet, lavabo e piatto doccia. La pavimentazione è in piastrelle quadrate in ceramica di tonalità chiara posate in diagonale (lato circa 33 cm). Il rivestimento a parete è in piastrelle di ceramica 45x45 cm con disegno bicolore a scacchiera e con greca decorativa.
- balcone su cortile: presenta rivestimento 20x40 cm posato a giunti sfalsati; la ringhiera è in ferro.

Tutta l'unità immobiliare, compreso il servizio igienico, presenta medesima pavimentazione in ceramica 33x33 cm circa, posata in diagonale di colorazione chiara.

Impiantistica

In occasione del sopralluogo il CTU ha rilevato, mediante indagine visiva, che l'alloggio è dotato di:

- impianto idrico;
- impianto elettrico con contatore e salvavita,

- il CTU ha rilevato la presenza di punto di arrivo dell'antenna TV centralizzata (nel soggiorno e nella camera);
- adduzione del gas metano; è presente il contatore sul balcone e tubazione che termina nella zona cottura della cucina;
- riscaldamento centralizzato con radiatori prevalentemente in ghisa con contabilizzatore;
- citofono;
- scaldabagno a gas della ditta Savio, collocata sul balcone;
- i serramenti esterni sono in PVC con vetro camera; le finestre di camera e servizio igienico, sono dotate di grata antintrusione fissa; mentre la cucina presenta inferriata apribile e zanzariera con apertura laterale.
- porta blindata.

L'alloggio è dotato di "due arie".

Gli ambienti, con la relativa pertinenza (cantina) risultano della superficie al commerciale di circa 52 mq⁵ (calcolata sulla planimetria catastale e comprensiva della superficie coperta calpestabile lorda dell'alloggio nonché di 1/4 della superficie del balcone e della cantina).

Complessivamente il CTU riferisce che l'alloggio denota una ristrutturazione interna, tuttavia, risalente a diversi anni fa.

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

Il CTU riferisce che in occasione dell'accesso non è stato possibile verificare internamente la cantina in quanto il sig. CCCC CCCC intervento al sopralluogo per l'apertura dei locali, non possedeva le chiavi della stessa.

⁵ 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

L’accesso all’immobile è stato possibile grazie alla presenza del sig. CCCC CCCC in qualità di Agente Immobiliare di Studio C1C1C1 Sas (soggetto delegato dal debitore all’apertura dei locali) che in sede di sopralluogo ha riferito al CTU che l’immobile non è locato a terzi.

Il CTU al fine di verificare quanto segnalato, ha inoltrato all’Agenzia delle Entrate apposita istanza. Nonostante la richiesta, alla data di perizia l’Ufficio non ha ancora dato riscontro.

Pertanto, il CTU, dopo aver atteso qualche giorno in più nell’attesa di ricevere un riscontro dall’Ufficio, provvede a depositare la presente relazione e anticipa sin d’ora che depositerà telematicamente le risultanze che perverranno in futuro dall’Agenzia delle Entrate.

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, specifichi 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

Tenuto conto della documentazione di cui all’art. 567, comma 2 cpc, presente in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalla visura di aggiornamento effettuata dal CTU presso l’Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino¹ a nome del debitore (allegato n. 5), è possibile riferire quanto segue:

❖ Ipoteca Volontaria (allegato n. 7)

- iscritta a TO1 il 12.05.2008 ai n. 20475/4161;
- derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- rogito Notaio Leonardo De Luca in data 08.05.2008, Rep. n. 7491/4437;
- Capitale 125.000,00 €, Durata 30 anni, Totale 250.000,00 €;
- a favore di AAAA AAAA AAAA S.p.a., con sede in AAAA, Cod. Fiscale AAAAAA;

- contro l'esecutato;
- gravante sulla piena proprietà del cespite oggetto di perizia⁶.

❖ Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 8)

- trascritto a TO1 il 15.04.2024 ai n. 15096/11970;
- emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 25.03.2024, Rep. n. 7370;
- a favore di AAAA AAAA AAAA, con sede in AAAA, Cod. Fiscale AAAAAAA;
- contro l'esecutato;
- gravante sulla piena proprietà del cespite oggetto di perizia⁷.

Le formalità di cui sopra saranno oggetto di cancellazione totale 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 la Conservatoria possono quantificarsi in circa € 350,00.

VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il Regolamento di Condominio costituisce allegato all'Atto di Deposito a rogito Notaio Piero Bourlot del 22.12.1953, registrato all'Ufficio del Registro di Torino il 11.01.1954 con il n. 12339.

Il CTU allega alla presente copia del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore dello stabile. Nel regolamento di condominio non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo dell'immobile oggetto di perizia, oltre a quelli tipici. Tuttavia, per completezza, si segnala che nel Regolamento di Condominio si precisa che (si rimanda integralmente al citato regolamento riportato all'Allegato n. 15):

“È vietato occupare anche per breve tempo, in qualunque modo e per qualunque scopo, i locali di proprietà ed uso comune; il cortile, l'androne carraio, i pianerottoli della scala, i corridoi compresi quelli della cantina come pure i marciapiedi della casa dovranno essere tenuti liberi e sgomberi”.

“È vietato depositare materiale sui balconcini, stendere biancheria verso la via”.

“È vietato costituire depositi di materiali infiammabili ed esplosivi nei locali della cantina e di quelli che diano luogo a cattive esalazioni o comunque possano recare danno o molestia o pregiudicare salubrità del caseggiato”.

⁶ Immobile contraddistinto con i seguenti identificativi catastali: Fg. 54, n. 17, Sub. 1.

⁷ Immobile censito al Fg. 1110, particella 393, sub. 1.

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: 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. 14);
- Per gli oneri condominiali insoluti, si rimanda al *Quesito 6 – Spese fisse condominiali* (pag. 13).

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

Il CTU ha ricevuto dall’Amministratore le seguenti informazioni:

- l’importo annuo delle spese relative all’alloggio ammontano circa a € 600,00 per la gestione ordinaria e € 1.100,00 per la gestione riscaldamento;
- le spese straordinarie relative al rifacimento della facciata ammontano a € 1.203,96 (quota di spettanza dell’immobile oggetto di perizia);
- si allegano i riparti degli ultimi due anni;
- non sono presenti procedimenti giudiziari in atto (allegato n. 15).

Il CTU riferisce che dal consuntivo 2023, la proprietà aveva un debito di € 338,04 per la gestione; non si hanno altre informazioni alla data di perizia.

* * * * *

Il CTU a seguito della richiesta inoltrata al competente Ufficio, riferisce che l’Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino ha comunicato testualmente: “in merito alla richiesta in oggetto e dal controllo effettuato - aggiornato alla data del 15/07/2024 (ruolo contenzioso civile) - si attesta che NON risulta iscritta alcuna procedura a carico del Sig. BBBB BBBB” (allegato n. 14).

QUESITO 7

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

PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA

Dai cosiddetti "cartellini" dell'Archivio Edilizio del Comune di Torino e dall’analisi degli atti di compravendita dal 1990 ad oggi e dall’analisi della tipologia costruttiva edilizia il CTU può riferire che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte i locali oggetto di perizia, risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

Dall’accertamento eseguito presso i Pubblici Uffici, infatti, risulta che il fabbricato è stato edificato mediante i seguenti titoli edilizi:

- Costruzione casa Prot. 1957-1-11474, Permesso n. 31 del 27.03.1957;
- Conservazione varianti interne e di facciata Prot. 1965-1-20447, Permesso n. 2649 del 01.09.1965 (allegato n. 11);
- Abitabilità Prot. 1965-2-80011, Permesso n. 567 del 01.09.1965 (allegato n. 12).

Dagli accertamenti effettuati non è stato rintracciato il certificato di abitabilità.

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 Tavola n. 5a di Azzonamento del PRGC in scala 1:5.000, si evince che il fabbricato:

- ricade in area di piano "Residenza R3";
- ricade in "Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1,0"

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" (Tavola 3 - scala 1:5.000), approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il fabbricato oggetto di perizia, ricade in Parte Piana, Classe di stabilità I (P).

QUESITO 8

“Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del 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 presenta le seguenti difformità edilizie:

1. la finestra della zona cottura è stata tamponata verso l'interno, pur conservando il serramento visibile dal balcone verso cortile;
2. spostamento della porta di accesso alla camera (pur mantenuta sulla stessa parete risulta posizionata planimetricamente più vicina all'androne carraio);
3. la traslazione, sulla medesima parete perimetrale, della porta tra la cucina e il balcone su cortile;
4. sono stati rimossi la porta e parte della parete posti originariamente tra cucina e ingresso/disimpegno, lasciando una porzione di muretto basso.

Il CTU confrontando gli allegati tecnici e grafici dei titoli abilitativi con lo stato di fatto (seppur eseguito mediante alcune misurazioni a campione e non mediante un rilievo dettagliato) afferma che le difformità di cui ai precedenti punti 1,2 et 3 non rientrano nell'ambito delle tolleranze edilizie consentite dalle disposizioni di Legge.

Il CTU, invece, riferisce che le opere abusive di cui al punto 4 non sono sanabili in quanto sono in contrasto con i requisiti igienico sanitari; pertanto, l'aggiudicatario dovrà

provvedere, a sua cura e spese, a dotare il servizio igienico di un idoneo locale che dal punto di vista edilizio assolva la funzione di “antibagno”. Il CTU non può conoscere la scelta “progettuale” che farà l’aggiudicatario; ai fini della presente perizia prevede che siano realizzate opere murarie (con una porta interna) e la presentazione di una pratica edilizia la quale, di conseguenza, richiederà la presentazione di una pratica catastale.

Il CTU, prevedendo la necessità di una pratica edilizia in sanatoria e sulla base dei prezzi medi di mercato (si evidenzia che l’onorario per i professionisti sarà oggetto di specifica trattativa tra le parti), dei diritti e dei bolli ritiene che l’aggiudicatario potrebbe sostenere un costo, in via del tutto indicativa, di circa € 4.500,00 €.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Le porzioni immobiliari ad uso abitativo sono prive 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 mq 52 x €/mq 1.600,00 = € **83.200,00**

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:	€	- 4.500,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli	€	- 350,00
- 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 dei beni	€	78.350,00

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:

€ 78.350,00

(settantottomilatrecentocinquanta/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 DELLA LEGGE 178/2020

La presente procedura non rientra nell’applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

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, 15.10.2024

Il C.T.U.

Arch. Gabriella Chiara Infante

**ELENCO DEGLI ALLEGATI**

- 1) Nomina e quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Paola Demaria;
- 2) Giuramento telematico del CTU;
- 3) Verbali dell'accesso all'immobile redatti sia dal CTU che dal Delegato con documento identità della persona che ha dato l'accesso ai locali;
- 4) Documentazione catastale dell'immobile (visura storica e planimetria catastale);
- 5) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 a nome del debitore;
- 6) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 a nome del Sig. DDDD (soggetto che ha venduto al debitore);
- 7) Ipoteca volontaria Iscrizione del 12.05.2008 ai n. 20475/4161 (nota);
- 8) Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascrizione 15.04.2024 ai n. 15096/11970 (nota);
- 9) Atto di Compravendita a favore del debitore a rogito Notaio Leonardo de Luca del 08.05.2008, Rep. n. 7490/4436 (atto e nota);
- 10) Atto di Compravendita a rogito Notaio Ezio De Pascale del 15.09.1998, Rep. n. 13967 (nota) (il CTU precisa di aver visionato l'atto integrale presso l'Ufficio competente);
- 11) Estratto pratica edilizia Prot. 1965-1-20447;
- 12) Abitabilità Prot. 1965-2-080011;
- 13) Visura e risultanze dell'Anagrafe Tributaria per verificare l'esistenza di contratti di locazione (si allegnerà documentazione appena perverrà dall'Ufficio);
- 14) Visura Ufficio Ruolo Generale;
- 15) Richiesta del CTU all'amministratore, copia del Regolamento di Condominio e documentazione fornita dall'Amministratore;
- 16) Schema planimetrico dell'immobile oggetto di perizia;
- 17) Documentazione fotografica (fotografie da n. 1 a n. 43 comprese).

