

TRIBUNALE di Torino

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dr.^{ssa} Maria Vittoria Chiavazza

Procedimento n° 876 / 2023

promosso da:

Omissis 1 (precedente)

contro

Omissis 2, Omissis 3 (esecutati)

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

CTU dr. ing. Massimo Ferrero

Premessa

Il sottoscritto dr. ing. Massimo Ferrero, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n° 8501 Z, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice e all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Torino, riceveva incarico dall'Ill.^{mo} Giudice dr.^{ssa} Maria Vittoria Chiavazza, prestando giuramento di rito quale CTU.

Con il deposito della presente Relazione il sottoscritto assolve il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.



SCHEMA RIASSUNTIVA

Tipologia immobile:	Si tratta di Unità Abitativa
Piano:	secondo (terzo piano FT)
Composizione:	disimpegno/ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio. Sono presenti 2 balconi.
Pertinenze:	cantina al piano cantine.
Ubicazione immobile:	Corpo fabbrica in linea con accesso da via Cognetti De Martiis n° 23.
Comune:	Torino
Indirizzo:	via Cognetti De Martiis n° 23
Dati catastali:	Fg 1110, part. 526 sub. 15, cat. A/3 classe 3, piano S1-2, consistenza 3 vani, sup. catastale totale 67 mq, rendita cat. € 472,56
Prestazione energetica:	Non è disponibile attestazione prestazione energetica
Occupazione:	l'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dall'esecutato.
Importo di stima:	€ 69.500



Operazioni Peritali

Per rispondere al quesito disposto dall'Ill.^{mo} Giudice, il sottoscritto effettuava verifiche presso i seguenti Uffici:

- Conservatoria del Registro Immobiliare di Torino 1;
- NCEU – Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- Ufficio Tecnico (area edilizia privata) del comune di Torino;
- studio notarile MARTINO;
- amministratore di condominio;

Il sopralluogo avveniva dietro appuntamento concordato con il nominato custode dell'immobile.

Risposta ai quesiti

Si riportano di seguito le risposte alle singole parti del quesito.

1. identificazione dei beni pignorati

il presente procedimento insite su un immobile ad uso abitativo sito in Torino, via Cognetti De Martiis n° 23

L'immobile si trova al secondo piano (terzo f.t.) ed è sostanzialmente composto Disimpegno/ingresso, cucina, camera, bagno, 2 balconi e cantina.

Catasto Fabbricati

Fg 1110, part. 526 sub. 15, cat. A/3 classe 3, piano S1-2, consistenza 3 vani, sup. catastale totale 67 mq, rendita cat. € 472,56 – I dati attuali derivano da variazione identificativi per allineamento mappe del 06/12/2013 Pratica n° TO0512477 in atti dal 06/12/2013 (n. 449754.1/2013)

La planimetria catastale presenta difformità con lo stato di fatto.



coerenze in senso orario:

- ✓ NORD: via Cognetti De Martiis
- ✓ OVEST: altra proprietà confinante con l'edificio
- ✓ SUD: cortile interno
- ✓ EST: altra proprietà /vano scale

coerenze unità immobiliare da Atto di provenienza: soprassuolo di Via Cognetti De Martiis Salvatore, muro perimetrale, soprassuolo del cortile comune, vano scala, pianerottolo, altro alloggio del piano.

coerenze cantina da Atto di provenienza: sottosuolo di Via Cognetti De Martiis Salvatore, altra cantina, corridoio comune, altra cantina

ubicazione: Comune di Torino, via Cognetti De Martiis n° 23. L'unità immobiliare è situata all'interno del quartiere denominato "Madonna di Campagna", non direttamente esposta ai rumori derivanti dal traffico veicolare privato e pubblico in quanto ubicato al piano secondo dello stabile; sono presenti nelle vicinanze esercizi commerciali.

L'esposizione solare dell'immobile risulta discreta essendo l'immobile dotato di un due aree con superficie finestrata adeguata.

L'immobile è classificato in categoria A/3 ovvero "Abitazioni di tipo economico"

2. Proprietari alla data della trascrizione e nel ventennio

anteriore

Sulla base della Certificazione ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate dalle verifiche effettuate dal sottoscritto si ricostruisce quanto segue:

**1) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
(Primo Atto tra vivi anteriore al ventennio)**

a favore: Omissis 4

contro: Omissis 5

TRASCRIZIONE del 14/07/2001 - Registro Particolare 17817 Registro Generale 27466

Pubblico Ufficiale: notaio Parola Carlo Alberto Repertorio 63295 del 27/06/2001

2) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore: Omissis 6

contro: Omissis 4

TRASCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 13405 Registro Generale 19608

Pubblico Ufficiale: notaio Marco Valente Repertorio 62180/16630 del 22/04/2010

3) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

a favore: Omissis 2, Omissis 3

contro: Omissis 6

TRASCRIZIONE del 21/01/2020 - Registro Particolare 1723 Registro Generale 2336

Pubblico Ufficiale: notaio Martino Roberto Repertorio 36292/23865 del 16/01/2020

All'esito degli accertanti il sottoscritto CTU conclude che i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risultano corretti.



3. formalità, vincoli, oneri, pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art.

173 bis disp. att. c.p.c.

articolo n° 4

Con riferimento alla documentazione agli Atti ed alle verifiche svolte sono emersi le seguenti formalità gravanti sull'immobile alla data del pignoramento:

1) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da concessione a garanzia di mutuo

DA CANCELLARE TOTALMENTE

a favore: Omissis 7

contro: Omissis 2, Omissis 3

Capitale: € 46.500,00

ISCRIZIONE del 21/01/2020 - Registro Particolare 308 Registro Generale 2337

Pubblico ufficiale: notaio Martino Roberto Repertorio 36293/23866 del 16/01/2020

2) **ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

a favore: Omissis 2

contro: Omissis 2, Omissis 3

TRASCRIZIONE del 18/01/2024 - Registro Particolare 1835 Registro Generale 2307

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Torino Repertorio 25415/2023 del 07/12/2023

Con riferimento alla cancellazione delle pregiudizievoli il CTU segnala che a seguito di vendita giudiziaria e per mezzo del decreto di trasferimento le pregiudizievoli giudiziali (a titolo esemplificativo pignoramenti) trascritte presso la conservatoria R.R.I.I. verranno cancellate.

Per quanto riguarda Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo **ad oggi risulta ancora presente**. Una volta ricostruito lo stato dei versamenti al fine di ricostruire il residuo di capitale da restituire, gli oneri della cancellazione risultano essere pari a:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00;

Il sottoscritto sottolinea che gli importi soprariportati dovranno essere verificati nella loro validità al momento dell'aggiudicazione.

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici, architettonici ecc., non si segnalano particolari limitazioni/restrizioni per le opere di ristrutturazione interna della U.I. Infatti, l'immobile oggetto di esecuzione rientra nella classe di destinazione **R2** del P.R.G.C. di Torino ovvero *"Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico."*

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica nel Piano regolatore l'area risulta essere *in classe I(P) "Aree non inondabili: nessun condizionamento"*

Come buona prassi è bene, prima di procedere a qualsiasi opera di ristrutturazione straordinaria, un confronto diretto con un tecnico dell'UTC – settore edilizia Privata del Comune di TORINO

articolo n° 5

L'amministratore del condominio inviava al sottoscritto copia del regolamento, allegato alla presente, il quale tra i vari punti regola i rapporti fra i fabbricati per le aree comuni, l'amministrazione, la



compartecipazione alle spese di gestione e manutenzione delle parti e servizi comuni.

Limitazioni e divieti sono elencati nell'art. IV e V del Regolamento a cui si rimanda per maggiori dettagli in merito ai divieti ed obblighi che comunque risulta essere quelli consueti.

articolo n° 8

All'esito delle verifiche l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo e/o uso civico.

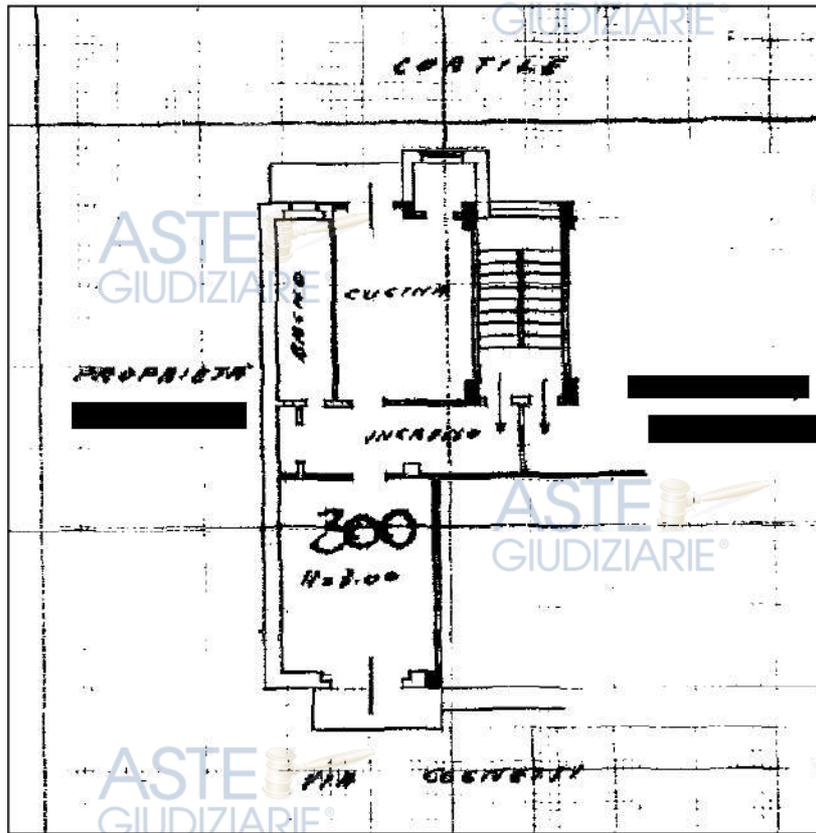
4. Occupazione dell'immobile

In sede di sopralluogo si è verificato che l'unità immobiliare risulta occupato da un esecutato.

5. Descrizione beni pignorati

Di seguito viene descritto sinteticamente l'unità immobiliare oggetto di perizia, rinviando agli allegati per quanto riguarda i rilievi fotografici e la planimetria catastale di cui si riporta di seguito un estratto.





La unità immobiliare risulta inserita al piano secondo (terzo f.t.) di un corpo fabbrica composto complessivamente da n° 5 piani fuori terra oltre al piano interrato.

La tipologia edilizia e del tipo "edificio in linea" con struttura portante in cls armato e tamponamenti in laterizio.

Non è presente ascensore condominiale.

L'unità immobiliare è composta sostanzialmente da ingresso/disimpegno dal quale si accede subito a destra al soggiorno/cucina, sulla sinistra alla camera da letto, il bagno risulta adiacente al soggiorno/cucina. In fondo al corridoio è presente un piccolo ripostiglio. Dal soggiorno/cucina si accede anche ad un piccolo locale (circa 4 mq) verosimilmente in origine un cucinino.



Sono presenti 2 balconi su entrambe le esposizioni dell'immobile.

In generale l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione buona.

L'acqua calda sanitaria risulta prodotta da caldaietta a metano installato su balcone lato cortile.

I fornelli sono alimentati a gas.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato. I termosifoni sono provvisti di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore.

Gli impianti elettrico e idrico e adduzione gas appaiono funzionanti. Il sottoscritto, come buona prassi, consiglia una verifica di integrità e conformità degli impianti (elettrico, idrico e adduzione gas) prima dell'utilizzo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

In generale lo stabile condominiale si presenta in stato di manutenzione buono

6. Verifiche edilizie:

REGOLARITÀ EDILIZIA E CONCESSIONI CENSITE:

Premesso che nell'Atto di pignoramento non è menzionato alcun terreno, le ricerche si sono concentrate a livello urbanistico-residenziale.

All'esito delle verifiche risultano disponibili le seguenti pratiche edilizie.

- Permesso di costruzione n° 840 del 1957, prot. 1957 1 11028
- abitabilità n° 629 prot. 9/66 del 20/02/1968

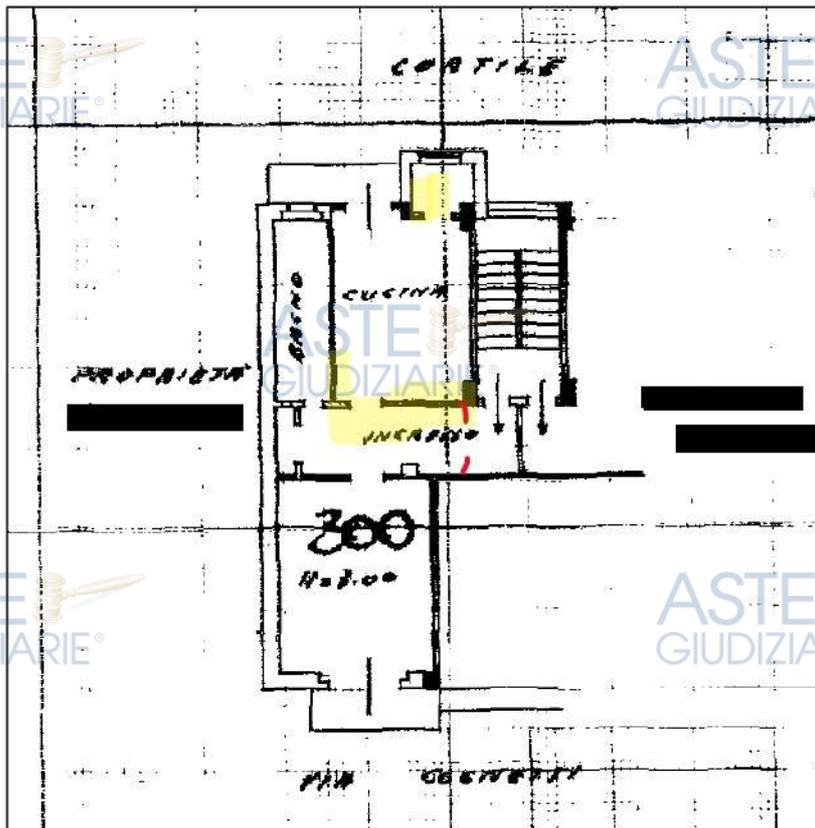


Non sono presenti autorizzazioni relative ad interventi di manutenzione interna.

IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCOSE:

All'esito delle verifiche il sottoscritto ha rilevato:

- Planimetria: lo stato attuale non corrisponde alla planimetria catastale in quanto risulta essere stato demolito il tramezzo di separazione tra corridoio e soggiorno/cucina, e ; in particolare nel locale "cucina" è stato ricavato mediante nuove pareti divisorie, un cucinino, posizionato un tramezzo ad inizio del corridoio/disimpegno e modificato tramezzo che separa il soggiorno/cucina con il locale adiacente



- autorizzazioni: agli Atti non sono presenti provvedimenti (CILA) per i lavori di modifica dei tramezzi.

Per quanto riguarda l'aggiornamento catastale occorre presentare una pratica telematica DOCFA - *DOcumenti Catasto Fabbricati* subito dopo l'accettazione della CILAS in sanatoria (qualora venga presentata). Per tale pratica il sottoscritto stima un importo per il professionista incaricato dell'ordine dei € 500,00 oltre oneri di legge (tra cui l'importo dovuto per il catasto stimato ad oggi in € 100,00).

Per le modifiche interne occorre procedere, previo confronto con UTC della città di Torino, al deposito di una CILA in Sanatoria che comporta ad oggi una sanzione di € 1.000,00 oltre all'incarico professionale stimato in € 1.000 circa.

7. Spese condominiali e procedimenti giudiziari:

Per quanto riguarda le spese condominiali l'amministratore ha comunicato al sottoscritto una situazione complessiva aggiornata alla data odierna pari a:

- gestione ordinaria € 5.492,00 di cui € 898,02 relative a rate insolute del 2024.
- riscaldamento: 2.704,86 di cui € 330,86 relative a rate insolute del 2024.



L'amministratore comunicava inoltre che sono stati effettuati lavori straordinari di efficientamento energetico nel 2022 usufruendo del superbonus 110% che hanno interessato cappotto facciata, tetto e caldaia

All'esito delle verifiche ipocatastali aggiornate alla data odierna non sono presenti procedimenti giudiziari di natura penale in capo all'esecutata che abbiano rilevanza ai fini del presente procedimento.

8. Attestato di Prestazione Energetica:

All'esito delle verifiche effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), non è stato rinvenuto alcun APE in corso di validità.

9. Estimo:

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare dei rilievi foto planimetrici dell'immobile al fine di verificare in generale lo stato dell'immobile e rilevare le superfici commerciali secondo il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL) così come indicato nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate da ABI ed associazioni di categoria e professionali:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali di confine con altre UI e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superficie di balconi/terrazzi scoperti e 35% delle



superficie di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);

- 50 % delle superfici delle pertinenze quali cantina avendo accesso diretto dalla UI.
- 33 % delle superfici delle pertinenze quali cantina non avendo accesso diretto dalla UI.

Secondo i criteri sopra riportati il sottoscritto ha calcolato una superficie commerciale totale pari a:

Unità Immobiliare

60 mq circa

Per la stima sono state acquisite informazioni presso le principali agenzie immobiliari operanti nell'area in oggetto (anche attraverso internet) quali, ad esempio Immobiliare.it, casa.it, oltreché presso gli osservatori del mercato immobiliare operanti nella provincia di Torino.

Stante lo stato dell'immobile sono stati rilevati gli importi medi presenti nelle varie banche dati:

Unità Immobiliare:

I valori rilevati risultano essere:

Osservatori immobiliari	€/m ² 1.300
media valori delle agenzie immobiliari (attuali)	€/m ² 1.300
Valore Agenzia del Territorio	€/m ² 1350



Il CTU, tenuto conto della esposizione, servizi in dotazione, dimensione ed altri coefficienti quali la tipologia di zona in cui risulta inserito l'immobile, piano, finiture del condominio ecc., ritiene inoltre corretto utilizzare i seguenti fattori correttivi:

- Vetustà: 0,95;
- Piano secondo (senza ascensore): 0,95
- esposizione: 1
- servizi igienici (singolo): 1
- vicinanza servizi: 1

Ne consegue che utilizzando le indicazioni sopra descritte e procedendo ad un arrotondamento per difetto (per tenere conto dello scostamento dei valori di mercato attuali con i valori derivanti dagli osservatori immobiliari) si ottiene un valore unitario pari a (in cifra tonda):

Unità Immobiliare:

€/mq 1.200,00

La stima della Unità Immobiliare risulta quindi essere in cifra tonda:

Unità Immobiliare: €/m² 1200 x m² 60 = € 72.000,00

A tale importo deve essere sottratto quanto stimato per la regolarizzazione pari a € 2.600,00 (in cifra TONDA):



Immobiliare**€/m² 1200 x m² 60 = € 69.500,00****10. Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020**

All'esito delle verifiche presso l'UTC del comune di La Loggia, sulla base di quanto evincibile dall'atto di provenienza il sottoscritto conclude non essere applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

Avendo così estinto il mandato ricevuto, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per ogni ulteriore incombenza.

Con ossequio.

Torino, 27 maggio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Massimo FERRERO



Allegati:

Allegato 1. *Relazione Tecnica con l'omissione delle Parti coinvolte*

Allegato 2. *fotografie immobile*

Allegato 3. *stradario*
Planimetria catastale

Allegato 4. *Regolamento condominio*

Atto di provenienza

Permesso di costruire

Abitabilità

Raccomandate esecutato

ricevuta invio PEC avvocato precedente

