

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Silvia SEMINI

Esecuzione Immobiliare RGE 587 del 2024

PROCEDENTE: ***** CON L'AVVOCATO *****

DEBITORE: ***** NON COSTITUITO PRESSO LA CANCELLERIA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di Torino, via Puccini civico 11

porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 45mq circa e, precisamente:

- ≡ piano rialzato: un alloggio composto di ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera, ripostiglio e bagno, quale risulta distinto con il numero 1 (uno) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal notaio Alberto Zamparelli di Torino in data 26 marzo 1979, repertorio numero 90472/9271, registrato a Torino il 3 aprile 1979 al numero 17513 salvo se altre; coerente con cortile comune, vano scala, pianerottolo, androncino condominiale di ingresso, via Puccini e muro perimetrale verso altra unità immobiliare salvo se altre;
- ≡ piano cantine: un locale ad uso cantina distinto con il numero 5 (cinque) nella pianta del piano compresa nella sopracitata planimetria salvo se altre; coerente con corridoio comune, cantina n. 4, sottosuolo della via Puccini e cantina n. 6 salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al Foglio **1148**, Particella **625**, subalterno **1**, via Puccini Giacomo n. 11 - piano S1-T, cat. A/3, zona censuaria 2, classe 2, consistenza 47mq, Superficie Catastale 47mq, r.c. 402,84 euro, intestata a ***** per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 49, Part. 170, Sub. 1 con provvedimento di variazione modifica identificativo del 17.02.2006 pratica n. TO0072233 in atti dal 17.02.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 35996.1/2006).

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debito quale abitazione principale.

FORMALITÀ DA ANNOTARE

≡	<u>Verbale di pignoramento trascritto in data 01.08.2024 ai numeri 33207/26018</u> a ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);
≡	<u>Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 07.08.2014 ai numeri 26376/3605</u> (€ 79.500,00) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);
VALORE	
euro 56.000,00	

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 Silvia SEMINI ricevendo il mandato peritale in atti nominato.

Sommario

<u>Quesito 1 – Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Quesito 2 – proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567.....</u>	<u>5</u>
<u>Quesito 3 – Descrizione del bene.....</u>	<u>6</u>
<u>Quesito 4 – Stato di occupazione, generalità occupanti.....</u>	<u>7</u>
<u>Quesito 5 – Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi.....</u>	<u>7</u>
<u>Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri.....</u>	<u>8</u>
<u>Regolamento di condominio.....</u>	<u>8</u>
<u>Gravami da censo, livello o uso civico.....</u>	<u>8</u>
<u>Quesito 6 – Spese condominiali, procedimenti giudiziari.....</u>	<u>8</u>
<u>Quesito 7– Regolarità edilizia – estremi concessioni.....</u>	<u>9</u>
<u>Quesito 8 – Regolarità edilizia – regolarità edilizia, indicazione APE.....</u>	<u>9</u>
<u>Quesito 9 – Stima del valore di mercato.....</u>	<u>9</u>
<u>Quesito 10 – presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio).....</u>	<u>10</u>

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 normi;
- 9) regolamento di condominio;
- 10) 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 Puccini civico 11

porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 45mq circa e, precisamente:

≡ piano rialzato: un alloggio composto di ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, una camera, ripostiglio e bagno, quale risulta distinto con il numero 1 (uno) nella pianta del piano compresa nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto ricevuto dal notaio Alberto Zamparelli di Torino in data 26 marzo 1979, repertorio numero 90472/9271, registrato a Torino il 3 aprile 1979

al numero 17513 salvo se altre; coerente con cortile comune, vano scala, pianerottolo, androncino condominiale di ingresso, via Puccini e muro perimetrale verso altra unità immobiliare salvo se altre;

≡ piano cantine: un locale ad uso cantina distinto con il numero 5 (cinque) nella pianta del piano compresa nella sopracitata planimetria salvo se altre; coerente con corridoio comune, cantina n. 4, sottosuolo della via Puccini e cantina n. 6 salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al Foglio **1148**, Particella **625**, subalterno **1**, via Puccini Giacomo n. 11 - piano S1-T, cat. A/3, zona censuaria 2, classe 2, consistenza 47mq, Superficie Catastale 47mq, r.c. 402,84 euro, intestata a ***** per l'intero della piena proprietà. Precedente identificativo al Foglio 49, Part. 170, Sub. 1 con provvedimento di variazione modifica identificativo del 17.02.2006 pratica n. TO0072233 in atti dal 17.02.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 35996.1/2006).

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

Alla data della trascrizione del pignoramento (01.08.2024) l'immobile risultava, per l'intero della piena proprietà, in capo al signor ***** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Enrico MAMBRETTI del 30 luglio 2014 rep. 193285, racc. 24844 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 07.08.2014 ai nn. 26375/20235;

* alla stessa pervenne da ***** per la quota dell'intero in forza di atto giudiziario per Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Torino del (procedura esecutiva n. 2156/2009 R.G.E.), depositato presso la Cancelleria in data 9 gennaio 2013, registrato a Torino - Atti Giudiziari - il 25 gennaio 2013 al numero 1438, trascritto presso l'Agenzia del Territorio

- Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Torino 1 in data 24 gennaio 2013 ai numeri 2568/2043;

* allo stesso pervenne da ***** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Raffella POLI CAPPELLI del 15 dicembre 2006 rep. 9829 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 22.12.2006 ai nn. 65919/39207;

* allo stesso pervenne da ***** per il mezzo della piena proprietà, ***** per il mezzo della piena proprietà in forza di atto di compravendita a rogito notaio Alberto ZAMPARELLI del 22 novembre 1985 rep. 176267, racc. 20890 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 09.12.1985 ai nn. 27266/20572;

Il titolo anteriore al ventennio: atto di compravendita a rogito notaio Alberto ZAMPARELLI del 22 novembre 1985 rep. 176267, racc. 20890 debitamente registrato e trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 09.12.1985 ai nn. 27266/20572;

Quesito 3 – Descrizione del bene

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

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 condominiale.

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

La facciata è in mattoni a vista e parte in mattoni intonacati e tinteggiati con fascia di terra decorativa in intonaco; 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 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 sono originari con 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.

Quesito 4 – Stato di occupazione, generalità occupanti

Alla data del sopralluogo autonomo l'immobile risultava occupato dal debito quale abitazione principale.

Da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate, eseguito dal sottoscritto perito, non sono emersi contratti di locazione riconducibili all'immobile pignorato.

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 01.08.2024 ai numeri 33207/26018 a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato – formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

≡ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 07.08.2014 ai numeri 26376/3605 (€ 79.500,00) a

favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato – formalità che colpisce anche l’immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

Costi di cancellazione: euro 294,00 per la nota di trascrizione, per la nota di iscrizione (ipoteca volontaria) euro 35,00, 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.

Regolamento di condominio

Dalla lettura dell’atto di provenienza si evince che lo stabile è regolato da specifico regolamento di condominio a rogito notaio Alberto Zamparelli di Torino in data 26 marzo 1979, repertorio numero 90472/9271, registrato a Torino il 3 aprile 1979 al numero 17513. In ogni caso si rinvia alle limitazioni e divieti praticate 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 non ha fornito, nonostante i solleciti, il prospetto delle spese.

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 l'immobile risulta edificato in data anteriore al settembre 1967 e sottoposto ai seguenti provvedimenti:

- Permesso edilizio per nuova costruzione prot. nr. 1929-01963-01 del 18.09.1929 non definito;
- Cila per manutenzione straordinaria dell'unità staggiata prot. nr. 2014-20-11998 del 22.07.2014;
- Il certificato di agibilità non è stato richiesto dagli aventi causa;

Quesito 8 – Regolarità edilizia – regolarità edilizia, indicazione APE

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto non è conforme a quanto contenuto nella documentazione a corredo: nel caso di specie, rispetto la concessione edilizia, la distribuzione interna risulta modificata attraverso la rimozione delle porte del disimpegno che fungono da antibagno.

Inoltre si precisa che il balcone è stato annesso all'abitazione principale mediante la formazione di una veranda, opera assolutamente non regolarizzabile.

Pertanto, per regolarizzare il bene, si dovrà procedere alla demolizione della veranda ed alla contestuale posa delle porte interne per raggiungere le condizioni interne minime di progetto di progetto.

L'immobile è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) al nr 2014 206675 0036 rilasciato in data 18.07.2024 collocato in classe E – stato invalidato -.

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 45mq;

≡ $45,00\text{mq} \times 1.400,00\text{€/mq} = 63.000,00 \times 0.95^1 \times 0.98^2 \times 0.95^3 =$
euro 55.720,35 arrotondato a 56.000,00

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, 22 gennaio 2025

¹Coefficiente per vizi occulti;

²Coefficiente di piano;

³Coefficiente di stato/età;

Ingegnere Andrea Enrico BIANCHI
Via Stefano Clemente n. 22
10143 - Torino

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*