



TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. n.114/2024

Procedura promossa da:

AAAAA

Debitore:

sig. BBBBBBBB

GIUDICE

Dott.ssa Nicoletta Aloj

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Data: 04 gennaio 2025

CTU: geom. DARIO PICCATO

studio in LUSERNA SAN GIOVANNI (TO) VIA T. FUHRMANN 98/5
telefono: 3355296970 email:mombarone19@gmail.com PEC: dario.piccato@geopec.it



1) Il Giudice dell'Esecuzione ASSEGNA all'esperto il seguente quesito:

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

1. identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

In TORINO strada della Pronda n.2, appartamento, facente parte del Condominio di strada della Pronda n.2-via De Sanctis n.88, posto al piano rialzato composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone. Cantina al piano sotterraneo composta da un vano. Censito al Catasto Fabbricati al fg. 1229 n.349 sub.34 (ex fg.76 n.949 sub.34 (variato per allineamento mappe), strada della Pronda n.2, piano S1-T, cat. A/3 cl.4, vani 3, superficie catastale mq.44, rc€. 232,41. Variazione per presentazione planimetria mancante del 26/11/2024 prot. TO 0435640.

Confini elencati a partire da nord procedendo in senso orario:

-appartamento: cortile condominiale, altro appartamento del piano, strada della Pronda, vano scale e pianerottolo

-cantina: altre cantine e corridoio condominiale a due lati.

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;

Alla data di trascrizione del pignoramento il proprietario è il sig. BBBBBBBBBBBBBB nato in data yyyyyyy, C.F.yyyyyyyyyyyyyyy residente in yyyyyyyyyyyyyyy, per acquisto con atto rogito notaio yyyyyyyyy del



11/09/2006 rep.19296/5614 Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 18/09/2006 al n.29674 contro yyyyyyyyyy nato a yyyyyyyyyy quota di proprietà, esclusiva, di 1/1, a cui pervenne per atto rogito notaio yyyyyyyyyy il 21/02/1992 rep.195613 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 il 26/02/1992 n.5855.

3. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

Appartamento, in condominio, posto al piano rialzato (primo f.t.) composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone. Al piano sotterraneo (seminterrato) una cantina.

Edificio realizzato nel 1961 con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura di mattoni, facciate in parte rivestite con klinker ed in parte intonacate e decorate, androne condominiale pavimentato in graniglia, gradini in marmo, pareti intonacate con fascia rivestita da perline di legno, porta di ingresso in acciaio con vetrate. Stato di manutenzione dello stabile condominiale discreto ad eccezione dei frontali dei balconi che presentano parte dell'intonaco distaccato.

Riscaldamento centralizzato con elementi radianti in ghisa a colonna dotati di conta calorie. Acqua sanitaria autonoma con boiler elettrico per bagno e cucina. Il boiler della cucina, posto sotto il lavello, risulta scollegato e non funzionante. Il contatore del gas è stato scollegato dalla condotta di alimentazione e la stessa risulta chiusa da apposito tappo.

L'appartamento è stato ristrutturato, internamente, nel 1990 c.a., i pavimenti e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, porte interne in laminato sostituite da c.a 20 anni, sanitari in ceramica con miscelatori cromati, serramenti esterni, risalenti all'epoca costruttiva, in legno dotati di avvolgibili. I serramenti esterni del bagno non sono dotati di avvolgibili o scuri. Finiture economiche, stato di manutenzione e conservazione scarso, presenza di muffe derivanti dalla condensazione dell'umidità ambientale, serramenti esterni, deteriorati e con avvolgibili rotti, da sostituire. Nel bagno sono presenti crepe sulle murature perimetrali visibili nella foto A, inoltre dai serramenti provengono infiltrazioni durante i temporali.

La cantina è pavimentata con battuto di calcestruzzo, pareti interne in mattoni al grezzo non intonacate, pareti esterne parzialmente intonacate, porta di ingresso al rustico in legno massello.

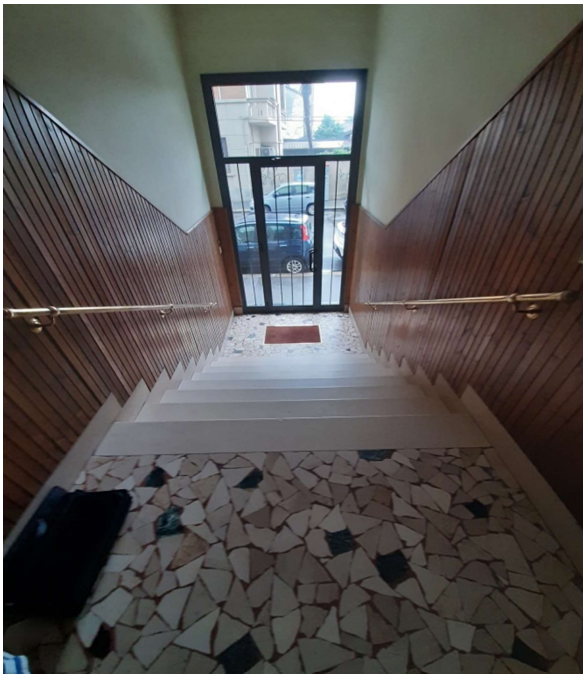




Esterno condominio



Particolare posizione alloggio



Androne condominiale

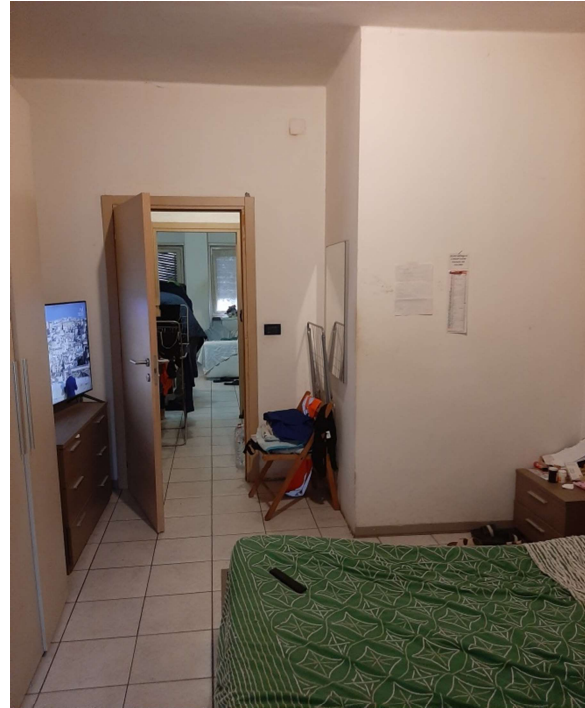


Ingresso





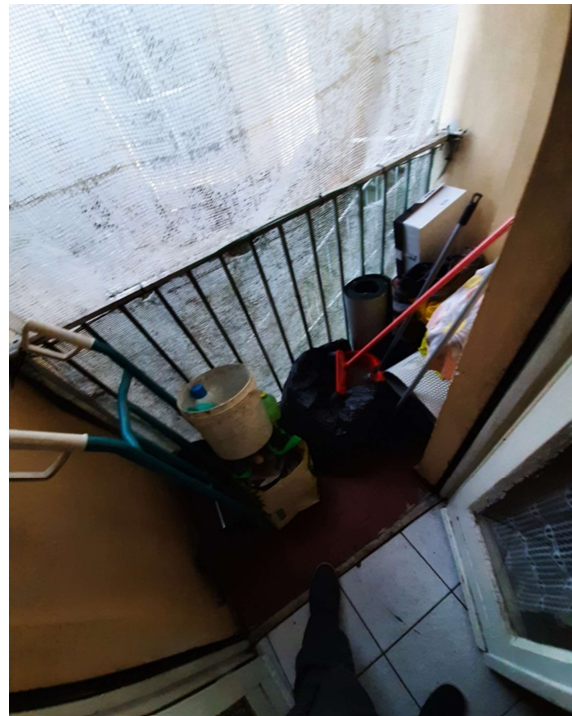
Cucina



Camera



Bagno



Balcone





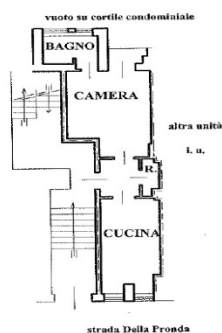
Cantina



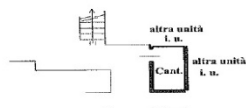
Foto A crepa nel muro del bagno

PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI

PIANO TERRENO H= mt. 2,97



PIANO INTERRATO H= mt. 3.60



1/2



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;

Attualmente l'appartamento risulta occupato dai locatari sig.ri
yyyyyyyyyyyyyyyyyyyy. Il contratto, di tipo libero è stato registrato il 05/10/2018 all'Ufficio Territoriale di Torino Agenzia delle Entrate DPT01 UT Torino 3 Ufficio TTM serie 3T n.ro 9660, inizio locazione 02/10/2018 termine locazione 01/10/2022 rinnovabile di 4 anni salvo disdetta anticipata esercitata dal locatario, pertanto la locazione terminerà il 01/10/2026.
Corrispettivo della locazione euro 4.200,00 annui, escluse spese condominiali, cauzione euro 700,00.

5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. 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;

-Ipoteca volontaria, iscritta all'Ufficio Territoriale di Torino 1 il 18/09/2006 al n.12693, a favore CCCCCCCCCC contro BBBBBBBBBB (parte eseguita e datrice di ipoteca) e yyyyyyyyyyyyyyyyyy (debitore non datore di ipoteca) derivante da concessione di mutuo fondiario della durata di anni 30, ipoteca euro 200.000,00, capitale euro 100.000,00, gravante, esclusivamente, sull'immobile oggetto di esecuzione, per atto rogito notaio yyyyyyyyyyyyyyyyyy in data 11/09/2006 rep. 19297/5615.

-Ipoteca della yyyyyyyyyy, iscritta all'Ufficio Territoriale di Torino 1 il 16/07/2018 al n.4858, a Favore DDDDDDDDDDDDDDDDDDDDD domicilio ipotecario eletto yyyyyyyyyyyyyy, contro BBBBBBBBBB per euro 153.332,46 di cui euro 76.666,23 per capitale, pubblico ufficiale yyyyyyyyyyyyyyyyyy yyyy verbale del 10/07/2018 rep.6256/11018, gravante esclusivamente sull'immobile oggetto di esecuzione.

-Pignoramento immobiliare, trascritto all'Ufficio Territoriale di Torino 1 il 23/02/2024 al n.5766 a favore AAAAAAAAAAAAAAAAAA, contro BBBBBBBBBB, redatto da Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Torino verbale del



29/01/2024 rep.1781/2024, gravante esclusivamente sull'immobile oggetto di esecuzione.

-Spese di cancellazione, riferite ai soli tributi: ipoteca volontaria euro 35,00, ipoteca della riscossione Agenzia Entrate euro 767,00 cancellazione pignoramento euro 294,00, totale euro 1.096,00. Le formalità dovranno essere cancellate totalmente a cura della procedura ma con oneri (tributi e costi delle pratiche) a carico dell'aggiudicatario.

6. verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Spese condominiali di gestione ordinaria, consuntivo anno 2023, euro 355,29, ad esclusione di acqua e riscaldamento.

Spese per riscaldamento, ultima gestione, 1.011,98

Totale spese euro 1.367,27.

L'esecutato deve euro 755,95 per lavori straordinari, riguardanti la facciata, per l'esercizio del 2024.

Totale spese dovute euro 9.642,40.

Le spese dovute dall'aggiudicatario sono relative agli ultimi due anni e saranno quantificate dall'amministratore. Sulla base dell'ultima gestione sono stimate in euro 4041,00 c.a comprese le rate di spese straordinarie scadute.

Procedimenti giudiziari: l'amministratore non è a conoscenza di procedimenti giudiziari a carico della parte eseguita avente per oggetto l'immobile.

7. indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

Edificio condominiale realizzato in base a licenza n.735 del 31/03/1961 con successivo rilascio di abitabilità del 20/12/1965 provvedimento n.1000.

Intervento di manutenzione straordinaria della facciata lato strada consistente nella sistemazione e ripristino dei balconi, frontalini, parapetti e decorazione e lavaggio della facciata, prot.2024 20 15713 del 16/10/2024.

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;

Rispetto al progetto approvato sono presenti delle difformità:

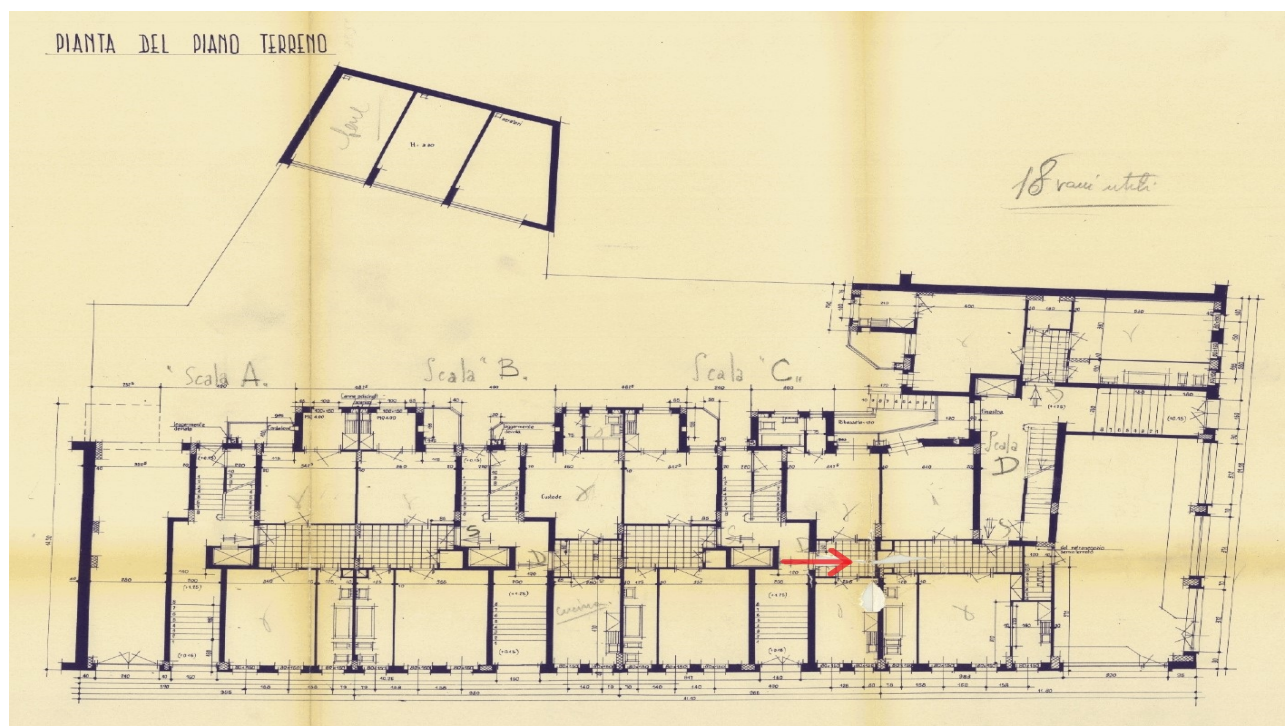
-risultano apportate delle modifiche alla distribuzione interna, dell'appartamento, pertanto dovrà essere presentata CILA in sanatoria con il



pagamento della sanzione di euro 1000,00 oltre a diritti di segreteria e oneri professionali, totale euro 2.000,00. La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto in quanto è stata presentata il 26/11/2024 non essendo più presente agli atti alcuna planimetria catastale.

-il perimetro dell'appartamento risulta diverso dal progetto approvato, le quote rilevate in loco non corrispondono alle quote del progetto approvato, nel 1962, del piano terreno, di cui si riporta, in seguito la copia. Per sanare le difformità, che riguardano spazi comuni e perimetro dell'edificio sarebbe necessario presentare una SCIA in sanatoria, richiesta dall'amministratore del condominio, rilevando l'intero edificio con verifica della SLP approvata e reale, al fine di verificare se rientrando negli indici urbanistici del lotto oppure se rientrando nelle tolleranze previste dalla legislazione vigente, con pagamento della sanzione minima oltre all'eventuale maggior incremento di valore dell'immobile, diritti di segreteria, costi professionali ed eventuali oneri di urbanizzazione. Nel caso emergessero difformità dimensionali, non sanabili, occorre attivare la procedura di fiscalizzazione degli abusi con conseguente limitazione del valore dell'immobile in caso di vendita. Non è possibile quantificare con esattezza il costo, pro quota in base ai mm condominiali, della sanatoria che potrebbe variare da un minimo di mille euro ad un massimo di alcune migliaia di euro. Trattandosi di edificio realizzato in data antecedente l'anno 1967, con abitabilità richiesta in data 29/12/1962 e rilasciata in data 20/12/1965, l'immobile è alienabile, ai sensi della legge 47/85 e s.m.i., ma permangono le irregolarità edilizie che devono essere regolarizzate, prima della vendita, a carico della parte venditrice.

ESTRATTO TAVOLA PROGETTO APPROVATO NEL 1961



In conclusione si determina, per l'immobile oggetto di esecuzione, la parziale regolarità edilizia, visto quanto prima esposto, con oneri di regolarizzazione e responsabilità derivanti a totale carico della parte aggiudicataria.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE).

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,

Immobile in edilizia libera, non vincolato alle leggi citate nel precedente quesito del G.E.

9. determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

La valutazione considera i valori commerciali medi presenti in zona, in ordine a tipologia, vetustà, stato di conservazione, finiture, accessibilità.

Il valore determinato, in perizia, considera i correttivi per vetustà, stato manutentivo e di conservazione, esposizione, localizzazione, oltre a fattori estimativi intrinseci ed estrinseci dell'immobile.

La valutazione segue un criterio comparativo utilizzando valori reali medi di mercato rilevati in zona.

Gli immobili di riferimento, al fine della comparazione dei valori, sono stati reperiti nella zona in esame ed equiparati al bene, da valutare, utilizzando gli opportuni correttivi. L'immobile valutato è localizzato in periferia ad ovest del centro città, a poca distanza del confine con la città di Grugliasco, zona residenziale del quartiere Pozzo Strada, caratterizzata in prevalenza da edifici condominiali, non di lusso, in discreto stato di conservazione realizzati per la maggior parte negli anni sessanta del secolo scorso, in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Servizi ed infrastrutture sono ottimali e soddisfacenti.

Il centro città dista c.a 7 km. comodamente raggiungibile con mezzi pubblici . Stazione della metropolitana situata in p.zza Massaua-c.so Francia a 1.400



metri. Tangenziale posta a 6.800 metri, raggiungibile da c.so Francia oppure da c.so Allamano (percorso meno breve).

La valutazione considera le limitazioni derivanti dalla parziale regolarità edilizia accertata, l'assenza dell'antibagno, presenza di infiltrazioni dai serramenti del bagno, piano rialzato con esposizione scarsa, stato di manutenzione e conservazione modesto.

COMPARATIVI

-Bilocale v. De Sanctis n.37 piano quarto, ascensore, stato di conservazione buono, ristrutturato da c.a. 30 anni, balcone, cantina, ottima esposizione, costruito anni sessanta secolo scorso, mq. 50, richiesta euro 79.000, pari ad euro 1.580,00/mq.

-Bilocale via De Sanctis n.71 piano quarto, ascensore, stato di conservazione buono, ristrutturato da ca. 30 anni, cantina, balcone, buona esposizione, condominio edificato negli anni sessanta del secolo scorso, mq. 55, libero da ottobre 2025, richiesta euro 80.000, pari ad euro 1.454/mq.

-Bilocale v. De Sanctis n.132 piano primo, ascensore, stato di conservazione buono, finiture risalenti all'epoca costruttiva, eccetto bagno ristrutturato non recentemente, cantina, balcone, esposizione discreta, condominio edificato negli anni sessanta del secolo scorso, mq.55, richiesta euro 73.000, pari ad euro 1.327/mq.

Valori OMI Agenzia delle Entrate quartiere Pozzo Strada minimo €.1.300 massimo €.1.950/mq. per abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale.

Sulla base degli immobili comparativi e della media rilevata da OMI Agenzia Entrate viene attribuito il valore unitario di euro 1.250,00/mq. da utilizzare per la stima del valore commerciale.

Valore dichiarato nell'atto di provenienza del 2006 €. 60.000,00.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE

Superficie commerciale mq. 38,30



Superficie balcone mq. $1,40 \times \frac{1}{2} =$ mq. 0,70

Superficie commerciale della cantina mq. $3 \times \frac{1}{3} =$ mq. 1,00

Totale superficie commerciale convenzionale mq.40,00

Valore commerciale

Mq.40 x €. 1.200,00/mq.=€. 48.000,00

A dedurre:

-Spese per cancellazione formalità €.1.096,00

-Spese per regolarizzazioni condominiali urbanistiche ed edilizie €.2.000,00

-Riduzione per immobile locato 10% pari ad euro 4.800,00

-Riduzione del valore del 23% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita, per parziale irregolarità edilizia, per l'immediatezza della vendita giudiziaria

Pari ad €. 11.040,00

-Arrotondamento €.64,00

Valore di vendita giudiziaria

€. 29.000,00 (ventinovemila/00)

Torino lì 04/01/2025

Il CTU Dario Piccato

