

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

– Sezione Esecuzioni Immobiliari –
G.E. Dott.ssa Semini Silvia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella E.I. n. 674/2021 R.G.ES. promossa da
“X”
contro “A”

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

➤ **IMMOBILE:**

- n. 1 appartamento in Torino, Corso Moncalieri n. 67
- n. 1 autorimessa in Torino, Corso Moncalieri n. 67
- n. 1 locale uso cantina in Torino, Corso Moncalieri n. 67
- n. 1 locale uso deposito in Torino, Corso Moncalieri n. 67

DATI CATASTALI:

- Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1334, part. 122, sub. 122
- Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1334, part. 122, sub. 123
- Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1334, part. 122, sub. 10
- Catasto Fabbricati del Comune di Torino, foglio 1334, part. 122, sub. 117

➤ **PROPRIETA':**

“A” nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 100/100

➤ **DIRITTO REALE E QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** proprietà quota di 1/1

➤ **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (R.P./DATA)**

ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 20/12/2012 ai numeri R.G. 39409 R.P. 5175, a favore di BANCA DEL PIEMONTE S.P.A. per il valore capitale di € 500.000, il valore totale di € 1.000.000 e la durata di anni 25

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 17/07/2015 ai numeri R.G. 23188 R.P. 3243, a favore di BANCA DEL PIEMONTE S.P.A. per il valore capitale di € 200.000, il valore totale di € 400.000 e la durata di anni 20

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 04/08/2021 ai numeri R.G. 35875 R.P. 26476 a favore di "X".

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 19/03/2021 ai numeri R.G. 11587 R.P. 8531 a favore di "X".

- **STATO DI OCCUPAZIONE:** **occupato dal creditore precedente**

- **VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO:**
€ 769.000 (euro settecentosessantanovemila)

- **VALORE DI MERCATO BOX:**
€ 41.000 (euro quarantunomila)

- **VALORE DI MERCATO CANTINA:**
€ 9.000 (euro novemila)

- **VALORE DI MERCATO DEPOSITO:**
€ 33.000 (euro trentatremila)

RISPOSTA AL QUESITO

1) *identificazione degli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali.*

1.1) – Ubicazione, tipologia e consistenza dell'immobile pignorato

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 04/08/2021 ai numeri R.G. 35875 R.P. 26476 a favore di "X" è stato impegnato in Torino all'interno del fabbricato di civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra, oltre ad un piano sotterraneo uso cantine ed autorimesse, con accesso da Corso Moncalieri n. 67:

- **alloggio**, sito al piano rialzato, distinto con il numero 1 (uno) nella planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di Condominio, composto di soggiorno, tre camere, cucina, deposito ed accessori posto alle coerenze: area verde verso via Marsala, area verde verso corso Moncalieri, androne, vano scale, cortile comune, box auto distinti con i numeri 8 e 7 e cortile con accesso da via Marsala; a detto alloggio compete l'uso esclusivo, gratuito e perpetuo, del cortile con accesso da via Marsala e dell'area verde circostante l'alloggio verso via Marsala e verso corso Moncalieri;
- **cantina** di pertinenza fiscale, distinta con il numero 2 (due), alle coerenze di: locale centrale termica, corridoio comune e cantina 3;
- **locale deposito** di pertinenza fiscale, distinto con la lettera A, alle coerenze di: terrapieno, cantina 6, cantina 4, corridoio comune e cantina 1
- **box auto** di pertinenza fiscale, distinto con il numero 8 (otto), alle coerenze di: il box auto 7, cortile in uso esclusivo all'alloggio 1, alloggio 1 e cortile comune

1.2) – Dati catastali, denunce N.C.E.U., coerenze

Al Catasto Fabbricati del Comune di Torino gli immobili oggetto di pignoramento risultano così censiti [allegato 2]:

Appartamento:

foglio 1334, part. 122, sub. 122, Zona Censuaria 4, Categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale 209 mq, rendita € 2.254,33.

Indirizzo: Corso Moncalieri n. 67, Piano T

Intestato a:

"A" nato a *** il ****, C.F. ***, proprietario per la quota di 100/100

Autorimessa:

foglio 1334, part. 122, sub. 123, Zona Censuaria 4, Categoria C/6, classe 8, consistenza 50 mq, superficie catastale 33 mq, rendita € 444,15.

Indirizzo: Corso Moncalieri n. 67, Piano T-1

Intestato a:

“A” nato a *** il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 100/100

Cantina:

foglio 1334, part. 122, sub. 10, Zona Censuaria 4, Categoria C/2, classe 1, consistenza 9 mq, superficie catastale 11 mq, rendita € 20,92.

Indirizzo: Corso Moncalieri n. 67, Piano S1

Intestato a:

“A” nato a Torino il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 100/100

Deposito:

foglio 1334, part. 122, sub. 117, Zona Censuaria 4, Categoria C/2, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale 40 mq, rendita € 90,33.

Indirizzo: Corso Moncalieri n. 67, Piano S1

Intestato a:

“A” nato a Torino il ***, C.F. ***, proprietario per la quota di 100/100

2) *Descrizione sommaria dei beni*

L'immobile oggetto di pignoramento è un ampio alloggio di tipo signorile sito a piano rialzato di palazzina di particolare pregio storico artistico, edificata nei primi anni del '900 elevata a cinque piani fuori terra, sita in Torino, in posizione d'angolo tra Corso Moncalieri e Via Marsala.

L'area in cui sorge il fabbricato è prettamente residenziale compresa tra il fiume Po e la prima collina Torinese fino a corso Alberto Picco e suoi interni, ospita prevalentemente costruzioni di tipologia medio signorile e signorile, con significativa presenza di edifici indipendenti. L'epoca di maggiore edificazione è senz'altro quella a cavallo della fine dell'800e i primi anni del '900. Da qui la costruzione di edifici prevalentemente a 2 o 3 piani, la scarsa presenza di costruzioni moderne non ha modificato l'aspetto del quartiere che ha una forte connotazione residenziale e scarsa presenza di esercizi commerciali. La zona Gran Madre – Crimea, adagiata tutt'intorno alla collina del Monte dei Cappuccini, limitata da un lato limitata dal fiume Po e dall'altro dalle prime propaggini della collina fino a corso Giovanni Lanza, prende il nome dalla chiesa della Gran Madre di Dio, edificata per festeggiare il ritorno nel 1814, dopo le guerre Napoleoniche, del Re

Vittorio Emanuele I e terminata nel 1831. Zona molto chic e residenziale di Torino presenta quasi esclusivamente abitazioni molto signorili con mercato immobiliare caratterizzato da una perdurante scarsità di offerta.

3) Stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.

Attualmente l'appartamento, la cantina, il locale deposito e il box risultano occupati dal creditore procedente "X", nata a ***, il ***, C.F. *** con i figli ricevuti in affidamento, in virtù di Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare del 01/04/2019, rep. 18536/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 19/03/2021 ai numeri R.G. 11587 R.P. 8531.

4) Esistenza delle formalità (iscrizioni e trascrizioni), dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui al n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.

4.1) Formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 20/12/2012 ai numeri R.G. 39409 R.P. 5175, a favore di BANCA DEL PIEMONTE S.P.A. per il valore capitale di € 500.000, il valore totale di € 1.000.000 e la durata di anni 25

Formalità da cancellare.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 17/07/2015 ai numeri R.G. 23188 R.P. 3243, a favore di BANCA DEL PIEMONTE S.P.A. per il valore capitale di € 200.000, il valore totale di € 400.000 e la durata di anni 20

Formalità da cancellare.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 04/08/2021 ai numeri R.G. 35875 R.P. 26476 a favore di "X".

Formalità da cancellare.

- Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1, in data 19/03/2021 ai numeri R.G. 11587 R.P. 8531 a favore di "X".

Formalità da cancellare.

4.2) – Altri vincoli e oneri.

- *Vincoli di natura condominiale*

Il bene, facente parte dello stabile di Corso Moncalieri n. 67 in Torino, risulta disciplinato da Regolamento di Condominio con atto a rogito notaio Ioli Giovanna in data 22/05/2012 rep.61455/24168, trascritto in data 11/06/2012 ai numeri R.G. 18922 R.P. 14273 [allegato 4]; dalla Tabella Millesimale allegata al suddetto Regolamento si evince che all'unità immobiliare n. 1 (sub 122) competono 220,77/1000 di proprietà generale, 231,26/1000 di proprietà Fabbricato Principale, 309,86/1000 per il riscaldamento; al box n. 8 (sub 123) 4,23/1000 di proprietà generale; al magazzino A (sub 117) 1,84/1000 di proprietà generale, 1,92/1000 di proprietà Fabbricato Principale.

- *Vincoli di natura urbanistica ed edilizia*

Il fabbricato ricade in zona denominata Zona Urbana Storico Ambientale 15 con indice fondiario 1.0, area normativa Residenza R2. Si evincono i seguenti vincoli di PRG:

- Area Collinare su Area di Piano
- Edificio Caratterizzante il Tessuto su Aree di Piano

Trattasi di edificio caratterizzante il tessuto storico, ricompreso nel perimetro delle Zone Urbane Storico Ambientali, soggetto a tutela ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) per i quali è prevista autorizzazione paesaggistica [allegato 7].

Per quanto riguarda l'azonamento della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, nella relativa tavola di PRG, l'immobile è ricompreso nella classe II1 (C)

Non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.)

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dell'unità immobiliare pignorata.

- *Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio Storico degli Usi Civici non è risultata la presenza di alcun uso civico sui terreni sui quali è stato edificato il fabbricato in cui è presente il bene pignorato.

5) Verifica delle spese e dei procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

5.1) – Eventuali oneri condominiali.

Si premette che in data 18/07/2024 si è tenuta, in seconda convocazione, l'Assemblea condominiale ordinaria – riscaldamento del Condominio di Corso Moncalieri n. 67, indetta dall'amministratore. All'ordine del giorno si evidenziano: 1) *Rendiconti e riparti consuntivi GESTIONI ORDINARIE esercizi dal 2017 al 2023: esame e delibera*; 2) 1) *Rendiconti e riparti consuntivi GESTIONI RISCALDAMENTO dal 2016/17 al 2022/23: esame e delibera*. Lo scrivente rileva che dal 2017 alla data dell'assemblea condominiale 18/07/2024, non è mai stato trasmesso ai condomini alcuni riparto delle spese per la gestione ordinaria e per quelle relative al riscaldamento.

La ripartizione del preventivo di esercizio dal 01/01/2024 al 31/12/2024, relativa quindi al periodo dal 2017 al 2023 è di € 18.492 per l'alloggio, di € 300,05 per il box; gli oneri insoluti relativi alla gestione attuale, come comunicato dall'amministratore, ammontano ad € 18.492 + 300,05. Il preventivo per il riscaldamento Stagione 2023/2024 relativa quindi al periodo dal 2017 al 2023 ammonta a € 27.180,16; gli oneri insoluti relativi alla gestione attuale, come comunicato dall'amministratore, ammontano ad € 27.180,16. Totale oneri insoluti € 45.972,21 [allegato 5].

5.2) – Eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono emerse notizie riguardanti eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

6) Proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

6.1) – Proprietà dell'immobile alla data del pignoramento.

Alla data dell'atto di pignoramento l'immobile di cui in oggetto era in piena proprietà del Sig. "A" sopra generalizzato.

La cronistoria ventennale dell'immobile è stata tratta dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1. Per

conferma della cronistoria, lo scrivente ha effettuato ulteriori visure presso il medesimo ufficio.

6.2) – Cronistoria titoli di proprietà dell'ultimo ventennio e titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore all'ultimo ventennio.

Con riferimento all'ultimo ventennio 2021/2001 si elencano i proprietari e i relativi titoli di proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile è pervenuto al debitore

- Con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio Giunipero di Corteranzo Giovanni in data 10/12/2012, rep. 949/501, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 20/1/2012 ai numeri R.G. 39408 R.P. 29856.

“A” nato a ***, il ***, C.F. *** per il diritto di proprietà e la quota di 100/100

acquistava l'unità immobiliare oggetto di pignoramento da

“B” con sede a ***, C.F. *** proprietaria per la quota di 1/1

- Con ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio Ioli Giovanna in data 16/07/2007, rep. 55514/20816, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 24/07/2007 ai numeri R.G. 40107 R.P. 23109.

“B” con sede in ***, C.F. *** per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

acquistava l'unità immobiliare oggetto di pignoramento da

“C” con sede in ***, C.F. ***, proprietaria per la quota di 1/1

- Con atto a rogito notaio Barberis Vittorio in data 26/01/1973, rep. 68472/8789, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 1 in data 10/02/1973

“C” con sede in ***, C.F. ***, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 acquisiva la proprietà dell'immobile.

Dalle visure condotte presso i Pubblici Uffici risulta che i dati certificati in atti corrispondono a quelli effettivi.

7) Pratiche edilizie relative all'immobile e situazione urbanistica dello stesso

La costruzione dell'edificio di cui fanno parte i locali oggetto del pignoramento è stata eseguita in conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Bardonecchia:

- Licenza edilizia prot. 1924/1/921 del 01/01/1924 per costruzione palazzina a due piani fuori terra;
- Licenza edilizia prot. 1934/1/10732 del 01/01/1934 per sopraelevazione palazzina;
- Licenza edilizia n. 388, prot. 1961 n. 227 del 02/05/1962 per costruzione fabbricato uso autorimessa;
- Licenza edilizia del 20/05/1968 prot. 1968/1/10009 per installazione ascensore;
- Autorizzazione edilizia in sanatoria del 30/11/1987 prot.1986/11/8091 per costruzione n.2 box esterni;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 19/11/2007 prot. 2007/9/15879 per recupero sottotetto e creazione ascensore;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 02/03/2009 prot. 2009/9/4248 per opere interne al fabbricato e vano tecnico macchine;
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) del 24/10/2012 prot. 2009/9/20311 per cambio di destinazione d'uso senza opere, cui è seguita dichiarazione di fine lavori;
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) prot. 2012/20/23764 del 14/12/2012 per interventi di manutenzione straordinaria con modifiche interne;
- Domanda di autorizzazione paesaggistica semplificata ai sensi dell'art. 146 c9 del D.Lgs 42/04 prot. 2013/13/1343 del 23/01/2013 per modifiche interne ed esterne nell'autorimessa.

In merito all'unità immobiliare in esame non sono state presentate ulteriori richieste di permesso edilizio. [allegato 7].

8) Verifica della regolarità edilizia ed 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; verifica della presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

8.1) – Regolarità edilizia e urbanistica, esistenza della dichiarazione di agibilità.

Dal sopralluogo effettuato si rileva che l'alloggio (sub 122) e la cantina di pertinenza (sub 123) sono conformi rispetto agli elaborati grafici comunali autorizzati e rispetto alle planimetrie catastali [allegati 1-7-8].

All'interno del locale uso deposito (sub 117), si rileva la realizzazione di un ulteriore vano, uso ripostiglio, mediante la realizzazione di due tramezzi e la posa in opera di porta interna. Trattasi di difformità consistente nella realizzazione di modifiche alla distribuzione interna in assenza di pratica edilizia autorizzativa. L'abuso è sanabile mediante presentazione di pratica edilizia autorizzativa in sanatoria, nello specifico Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e di pratica DOCFA per variazione

catastale, al fine di aggiornare la planimetria catastale del subalterno. Le spese professionali per le pratiche suddette sono stimate dallo scrivente in € 1.500 + cassa 4% + IVA 22% oltre a sanzione amministrativa di € 1.000.

Relativamente all'autorimessa, si rileva che la stessa è stata trasformata in abitazione, destinazione d'uso difforme da quella assentita, realizzando al piano terra un soggiorno-cucina, al piano primo una camera ed un bagno completo di w.c., bidet, lavabo e doccia. Si osserva la sostituzione del portone per l'accesso carraio all'autorimessa con una porzione di muratura perimetrale con soprastanti finestre. Nei locali trasformati ad uso abitativo sono presenti impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto termico. Al fine di eliminare la difformità riscontrata sarà necessario ripristinare la destinazione d'uso assentita (Autorizzazione n. 84AP/2013 del 18/03/2013) mediante rimozione serramenti esterni e demolizione muratura perimetrale verso cortile comune e ripristino di portone per accesso carraio, rimozione sanitari, smantellamento impianto idrico (zona cottura e bagno) e impianto termico. Lo scrivente stima in complessivi € 8.000 i costi per le opere di ripristino. In alternativa, previa verifica di fattibilità presso l'ufficio tecnico comunale, anche alla luce del "Decreto Salva Casa", recentemente convertito in legge con la Legge n. 105 del 24 luglio 2024, si potrebbe valutare la possibilità di conservazione delle opere eseguite e della destinazione d'uso abitativa mediante presentazione di SCIA in sanatoria e pratica DOCFA per aggiornamento catastale.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio edilizio del comune di Torino, non è emersa l'esistenza del Certificato di abitabilità relativa al fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento.

8.2) – Verifica della presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'alloggio è dotato di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) n. 2012 101743 0083, redatto in data 26/11/2012, a firma dell'Arch. Elisabetta Ottino, scaduto in data 26/11/2022. [allegato 6]. Al momento della redazione della presente perizia non risulta depositato nuovo Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

9) Determinazione del valore di mercato degli immobili con specificazione delle voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

Al fine di determinare il valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente ha eseguito una stima analitica del valore medio di mercato a metro quadrato a cui sono proposti in vendita le unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona interessata, tenendo in considerazione la tipologia dell'immobile in oggetto, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, rifiniture architettoniche, età e stato di

manutenzione dell'edificio nel suo complesso, la presenza di spazi comuni e di aree pertinenziali esterne.

Al fine di ottenere la valutazione più obiettiva possibile lo scrivente ha fatto riferimento alle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, relative ad abitazioni signorili, per il secondo semestre dell'anno 2023, alle quotazioni indicate dal Borsino Immobiliare, relative ad abitazioni in stabili di 1° fascia, per il mese di luglio 2024, alle quotazioni dell'Osservatorio FIAIP relative alla zona Borgo Po-Gran Madre-Crimea, per il mese di maggio 2024 e alle proposte di vendita per immobili di pari tipologia e nella stessa zona pubblicate dalle Agenzie Immobiliari.

Per le abitazioni signorili le suddette banche dati propongono:

- l'OMI, per le abitazioni signorili, un valore che varia da €/mq 2.300 a €/mq 3.300;
- il Borsino Immobiliare, per le abitazioni in stabili di 1° fascia, un valore che varia da €/mq 2.875 a €/mq 4.454 con una media di €/mq 3.665.
- l'Osservatorio FIAIP, per la zona Borgo Po-Gran Madre-Crimea, un valore che varia da €/mq 2.550 a €/mq 3.200.

Per i box auto le suddette banche dati propongono:

- l'OMI, un valore che varia da €/mq 1.400 a €/mq 2.100;
- il Borsino Immobiliare un valore che varia da €/mq 1.480 a €/mq 1.926 con una media di €/mq 1.703.
- l'Osservatorio FIAIP, per la zona Borgo Po-Gran Madre-Crimea, un valore a corpo che varia da € 32.500 a € 44.00.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita nella zona in causa indicato dal sito "Immobiliare.it" e riguardante tutte le proposte di vendita pubblicate dalle Agenzie Immobiliari del territorio è pari a €/mq 3.620.

Il prezzo medio dei box in vendita nella zona in causa indicato dal sito "Immobiliare.it" e riguardante tutte le proposte di vendita pubblicate dalle Agenzie Immobiliari del territorio è pari a €/mq 1.950

Sulla base del rilievo (molto sommario) effettuato in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita lo scrivente ha calcolato la superficie commerciale del bene in oggetto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) confrontandola con quanto indicato nella visura catastale.

Valutazione

Considerata la localizzazione rispetto al centro cittadino,
considerata la tipologia del fabbricato,

considerato lo stato complessivo dell'unità immobiliare, la qualità delle finiture e il buono stato di manutenzione;

considerata la presenza di oneri di regolarizzazione urbanistica (il cui ammontare complessivo può essere stimato in circa € 1.500 per oneri professionali, € 1.000 per la sanzione ed € 8.000 per costi di ripristino, per un totale di € 10.500) e l'assenza di vincoli ed oneri giuridici;

considerata la presenza di oneri condominiali (il cui ammontare complessivo è attualmente € 45.972,21);

considerato il prezzo di mercato dei boxes nella via e nella zona circostante

si propongono i seguenti valori:

APPARTAMENTO

– superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	236
– prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	3.300

Valore di mercato dell'unità immobiliare (arrotondato)

mq 236 x €/mq 3.300 – € 10.500	€	769.000
--------------------------------	---	----------------

AUTORIMESSA

– superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	24
– prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	1.700

Valore di mercato dell'unità immobiliare (arrotondato)

mq 24 x €/mq 1.700	€	41.000
--------------------	---	---------------

CANTINA

– superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	11
– prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	825

Valore di mercato dell'unità immobiliare (arrotondato)

mq 11 x €/mq 825	€	9.000
------------------	---	--------------

DEPOSITO

– superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	40
– prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	825

Valore di mercato dell'unità immobiliare (arrotondato)

mq 40 x €/mq 825

€ **33.000**

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 il bene si trova, 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 prezzo base per la vendita proposto ammonta ad **€ 769.000 (settecentosessantanovemila)** per l'appartamento, ed **€ 41.000 (quarantunomila)** per il box, **€ 9.000 (novemila)** per la cantina, **€ 33.000 (trentatremila)** per il deposito, per un totale di **€ 852.000 (ottocentocinquantaduemila)**.

10) Descrizione dei beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.

Il bene oggetto di pignoramento è un alloggio a piano terra con cantina, locale deposito, box ed area verde esclusiva facente parte di una palazzina, ubicata in Torino, Corso Moncalieri n. 67, edificata a partire dal 1924 ed oggetto di sopraelevazione negli anni successivi. Il fabbricato condominiale storico, di particolare pregio architettonico ed artistico, risulta vincolato ai sensi del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Il fabbricato, elevato a cinque piani fuori terra, oltre a piano interrato, presenta una buona qualità costruttiva ed è ben conservato. La struttura portante è mista, parte in muratura portante, parte in calcestruzzo armato, la copertura a falde. I tamponamenti sono in muratura piena con finitura ad intonaco tinteggiato al piano rialzato ed in mattoni paramano ai piani superiori. L'ingresso condominiale presenta pavimentazione in mosaico con fascia decorativa perimetrale in marmo, le scale condominiali sono rivestite in marmo.

L'appartamento, posto al piano rialzato (primo piano fuori terra), è composto da ingresso, soggiorno, cucina con angolo cottura, disimpegno, quattro camere, di cui una con cabina armadi e balcone lato cortile condominiale, due bagni e lavanderia, completa la proprietà un giardino concesso in uso esclusivo perpetuo lato Corso Moncalieri e via Marsala ed un cortile con accesso carraio da Via Marsala. Nel dettaglio sono presenti:

- l'**ingresso** di 15,80 mq
- il **soggiorno** di 29,60 mq circa, con affaccio verso giardino esclusivo tramite porta-finestra e finestra,

- la **cucina** di 33,20 mq circa, con affaccio verso giardino esclusivo tramite bow window,
- lo **studio** di 13,00 mq circa, con affaccio verso giardino esclusivo tramite finestra,
- la **camera singola n.1** di 17,80 mq circa, con affaccio verso giardino esclusivo tramite porta-finestra e verso cortile tramite finestra,
- la **camera singola n.2** di 11,90 mq circa, con affaccio verso cortile tramite porta-finestra,
- la **camera matrimoniale** con cabina-armadi di complessivi 17,90 mq circa, con affaccio su balcone lato cortile comune tramite finestra e porta-finestra,
- il **bagno n.1** di 8,30 mq circa, con affaccio verso cortile tramite finestra,
- il **bagno n.2** di 11,70 mq circa, con affaccio verso cortile tramite due finestre,
- la **lavanderia** di 2,80 mq
- il **disimpegno** di 9,80 mq

L'unità immobiliare ha soffitto piano di altezza pari a mt. 4,00. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimento in parquet in tutto l'alloggio ad esclusione dell'ingresso che presenta pavimento in piastrelle in gres, il bagno 1 presenta rivestimento in resina del piano del lavabo e della zona dietro i sanitari, il bagno 2 rivestimenti in piastrelle in gres dietro i sanitari. Il bagno 1 è completo di w.c., bidet, doppio lavabo ad appoggio su piano in cls gettato in opera e doccia, il bagno 2 è completo di w.c., bidet, lavabo ad appoggio e vasca da bagno. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera. Le finestre presentano persiane avvolgibili in pvc motorizzati, le porte finestre persiane in legno a lamelle fisse, scorrevoli all'interno della muratura perimetrale. Le porte interne sono in legno ad uno o due battenti con cornice, tipiche dell'epoca di costruzione dell'immobile, in parte moderne, di tipo filo-muro in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è di tipo a pavimento radiante, ad eccezione dei bagni in cui sono presenti termo-arredi in acciaio verniciato, con caldaia centralizzata a metano. L'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia autonoma. È presente un impianto antifurto e di videosorveglianza.

L'appartamento è stato oggetto di ristrutturazione completa nel 2012/13 e si presenta in buono stato di conservazione. L'intervento di manutenzione straordinaria eseguito è stato attento alla conservazione ed alla valorizzazione degli elementi stilistico-architettonici preesistenti e tipici dell'epoca di costruzione, quali stucchi, decori, serramenti esterni e porte interne, utilizzando al contempo nuovi materiali di pregio e dotando l'immobile di impianti tecnologicamente più avanzati.

Sulla base della planimetria catastale, del progetto comunale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'unità immobiliare risulta avere una superficie netta calpestabile totale di circa 171,80 mq [allegato 8].

Il box è collocato a piano terra accessibile attraverso il cortile comune con ingresso carraio da Corso Moncalieri. L'autorimessa presenta due livelli, collegati tra loro da scala interna, quello a piano terra con superficie utile di circa 22,00 mq con altezza interna di 2,40 m e quello al piano superiore, catastalmente uso deposito con ripostiglio, di superficie utile (al netto della scala) di circa 19,40 mq e altezza pari a 2,45.

La cantina di pertinenza è posta al piano interrato, accessibile da vano scala e da corridoio comuni, con superficie catastale di 11,00 mq con altezza interna di 2,80 m, presenta pareti interne intonacate, pavimento in piastrelle in gres e porta di ingresso in ferro verniciato.

Il locale uso deposito è posto al piano interrato, accessibile da vano scala e da corridoio comuni, con superficie catastale di 40,00 mq con altezza interna di 2,75 m, presenta pareti interne intonacate, pavimento in piastrelle in gres e porta di ingresso in ferro verniciato.

Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura condominiale. Al sopralluogo non sono stati riferiti difetti o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo dell'appartamento, dell'autorimessa, della cantina e del locale deposito.

Tanto lo scrivente ha ritenuto esporre in espletamento dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione dell'ufficio per eventuali chiarimenti.

Grugliasco, 07/08/2024

Arch. Maurizio Gallo



INDICE:

Risposta al punto 1: <i>identificazione degli immobili</i>	<i>pag.</i>	<i>3</i>
Risposta al punto 2: <i>descrizione sommaria dei beni pignorati</i>	<i>pag.</i>	<i>4</i>
Risposta al punto 3: <i>stato di possesso degli immobili</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
Risposta al punto 4: <i>formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
Risposta al punto 5: <i>spese e procedimenti giudiziari</i>	<i>pag.</i>	<i>7</i>
Risposta al punto 6: <i>proprietari dei beni</i>	<i>pag.</i>	<i>8</i>
Risposta al punto 7: <i>pratiche edilizie</i>	<i>pag.</i>	<i>9</i>
Risposta al punto 8: <i>verifica regolarità edilizia e urbanistica</i>	<i>pag.</i>	<i>10</i>
Risposta al punto 9: <i>valore di mercato degli immobili</i>	<i>pag.</i>	<i>11</i>
Risposta al punto 10: <i>descrizione dei beni pignorati</i>	<i>pag.</i>	<i>13</i>

ALLEGATI:

- 1 – *Documentazione fotografica*
- 2 – *Documentazione catastale*
- 3 – *Atto di provenienza*
- 4 – *Regolamento di condominio*
- 5 – *Tabelle ripartizione spese condominiali*
- 6 – *Attestato di Certificazione Energetica*
- 7 – *Documentazione edilizia*
- 8 – *Schema planimetrico attuale*