

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo RGE n. 1543/2016**Creditore procedente: AAA****Debitori eseguiti: BBB****CCC**

arch. **Scaglia Stefano**
 c.so Vittorio Emanuele, 16/a
 10020 – Andezeno (To)
 Tel./fax 011-943.48.74
 P.Iva 03154720019
 Cod. fisc. SCGSFN71P24B791C
 studio.scaglia@gmail.com

**G.E. dott.ssa
 Jolanda NOLI**

PERIZIA IMMOBILIARE

"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. e svolte ulteriori ricerche solo 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;"*

Identificazione degli immobili oggetto di pignoramento:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un alloggio posto al piano quarto (quinto fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e due balconi. Completa la proprietà una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile senza ascensore elevato a cinque piani fuori terra è ubicato in via Carlo del Prete n. 65 scala 31, nella città di Torino in zona periferica denominata "Santa Rita - Mirafiori" rispetto alla suddivisione in macro aree della città.

Dati catastali:

L'unità immobiliare pignorata risulta distinta al N.C.E.U. di Torino e Provincia, Comune di Torino,



come segue:

- Alloggio e cantina: al foglio 1427 particella 107 subalterno 261, piano S1-4, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita catastale 537,12 €. Nota: la presente unità immobiliare risultava precedentemente censita al foglio 95 particella 204 sub. 20.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta correttamente intestata in capo agli esecutati BBB e CCC ciascuno per la quota pari ad 1/2 della proprietà.

Coerenze generali:

con riferimento alla planimetria catastale allegata alla presente ed al sopralluogo:

- Per l'alloggio: vuoto sulla via Carlo del Prete, vuoto su cortile condominiale, vano scala condominiale, altro alloggio stessa scala, vuoto sulla via San Remo;

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 del 18/10/2016 l'unità immobiliare risultava in capo agli esecutati BBB e CCC ciascuno per la quota pari ad 1/2 della proprietà.

Cronistoria dei passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio:

con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. agli atti e di quella acquisita:

- **dalla data del 01/01/1996** l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava in capo a:
- DDD per la piena proprietà, giusto atto di **compravendita** a rogito dott. Luigi Cottino capo del Servizio Amministrativo IACP del 29/03/1972 rep. 81, trascritto presso la Conservatoria dei Servizi Immobiliari di Torino 3 in data 29/04/1972 ai numeri 22186/16840. Il presente atto costituisce il primo titolo per atto tra vivi



anteriore al ventennio;

- **alla data del 07/03/2005** l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava in capo a:

EEE per la quota della piena proprietà, giusto Denuncia di Successione in morte della sig.ra DDD presentata presso l'Ufficio del Registro di Torino il 21/04/2005 al n. 24 vol. 262, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 01/09/2005 ai numeri 39790/24728;

- **alla data del 21/06/2005** l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava in capo a:

BBB e CCC ciascuno per la quota pari ad 1/2 della proprietà, giusto atto di **compravendita** a rogito notaio Raffaella Poli Cappelli in Torino del 21/06/2005 rep. 3919, registrato a Torino 2° Uff. Entrate il 23/06/2005 al n. 4939, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 il 25/06/2005 ai numeri 27821/16831.

3) *"Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai 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;"*

a carico dell'acquirente:

P.R.G.C.

lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situato in area di piano denominata R1 (*Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35*) normata agli artt. 4, 8 e 12 delle NTA del vigente P.R.G.C..

L'immobile è inoltre inserito all'interno del gruppo degli "edifici di valore documentario" normati



dall'art. 26 delle Nta vigenti.

Per una maggiore comprensione dei parametri di zona e delle modalità di attuazione delle Norme di Piano si allega l'estratto urbanistico dell'area cui si rimanda al fine di poter valutare appieno le limitazioni imposte dai regolamenti comunali.

Regolamento di Condominio:

Io scrivente CTU ha potuto reperire il regolamento di Condominio dello stabile sito in Torino via Carlo del Prete 65/31. Dall'esame del predetto regolamento non emergono particolari vincoli oltre alle normali limitazioni d'uso di derivazione civilistica. Per una migliore comprensione dei divieti e degli obblighi relativi allo stabile si rimanda alla lettura integrale del documento allegato alla presente.

Formalità non opponibili:

con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. agli atti e di quella acquisita:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** in data 25/06/2005 ai numeri R.G. 27823 R.P. 6404 all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore di FFF contro BBB e CCC ciascuno per la quota pari ad 1/2 della proprietà;
- **Trascrizione di pignoramento immobiliare** in data 18/10/2016 ai numeri R.G. 39268 / R.P. 27919 all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1 a favore di AAA contro BBB e CCC ciascuno per la quota pari ad 1/2 della proprietà.

Le formalità elencate in precedenza risultano cancellabili o comunque non opponibili all'acquirente.

Gravami di censo, livello od uso civico:

Dalle ricerche espletate e dalla documentazione agli atti, non sono emersi gravami di



censo, livello od uso civico.

- 4)** *"accerti lo 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;"*

In occasione del sopralluogo effettuato in data 25/01/2018 ed in data 31/01/2018 è stato possibile visionare i locali oggetto di pignoramento i quali risultavano occupati dagli esecutati.

- 5)** *"descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;"*

Descrizione generale del bene immobile:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un alloggio posto al piano quarto (quinto fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno e due balconi. Completa la proprietà una cantina al piano interrato. L'immobile facente parte dello stabile senza ascensore elevato a cinque piani fuori terra è ubicato in via Carlo del Prete n. 65 scala 31, nella città di Torino in zona periferica denominata "Santa Rita - Mirafiori" rispetto alla suddivisione in macro aree della città.

Le murature interne risultano con finiture superficiali in intonaco tinteggiato ad eccezione delle superfici del servizio igienico e della cucina le quali risultano costituite da elementi in monocottura.

I pavimenti dell'unità immobiliare pignorata sono costituiti da marmette.

Le porte interne sono in legno con inserti in vetro.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio con vetro doppio e sistema oscurante in tapparelle di pvc.

Il bagno è dotato di: vaso, lavello, vasca corta, ed attacco per lavatrice.

L'ingresso all'appartamento avviene tramite scala condominiale senza ascensore.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta in condizioni generali tali da giustificare diversi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: primo tra tutti, la dotazione di acqua calda sanitaria nella cucina che ne risulta sprovvista, nonché il riscaldamento in ogni



locale. Il riscaldamento risulta infatti autonomo mediante una unica stufa a gas presente nel corridoio.

6) *"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;"*

Abitabilità / agibilità:

Dall'elenco delle pratiche rubricate presso l'archivio edilizio della città di Torino, non emergono licenze di abitabilità/agibilità.

Licenze e/o Concessioni Edilizie:

Agli atti dell'archivio edilizio della città di Torino, non risultano presenti titoli abilitativi relativi allo stabile in cui si trova l'immobile pignorato. Dalle ricerche espletate tuttavia è emerso che l'immobile in oggetto venne realizzato in data anteriore al 1967.

Irregolarità edilizie:

A seguito del sopralluogo espletato, del confronto con la documentazione agli atti e delle ricerche espletate, lo scrivente ha potuto rilevare una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale, a meno della mancata indicazione di un piccolo balcone accessibile dal locale soggiorno prospiciente la via Sanremo.

Sanatoria delle irregolarità edilizie:

Al fine di poter correttamente rappresentare lo stato dei luoghi, si renderà necessario perciò aggiornare la scheda catastale con l'indicazione del balcone del soggiorno lato via Sanremo, il cui costo, comprensivo di diritti catastali, è stimato nell'importo di 500,00 euro.

7) *"dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica ;"*

Dalla ricerca effettuata presso il portale della regione Piemonte *"Sistema Informativo per la*



Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE)” per l’unità immobiliare pignorata non risulta la presenza dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE).

8) *"verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c.;"*

Spese condominiali:

Si allega alla presente, la documentazione reperita presso l’amministrazione del condominio e riportante l’elenco delle spese condominiali per manutenzione ordinaria e straordinaria che, alla data di stesura della presente, costituiscono un onere a carico dell’acquirente ai sensi di legge.

Procedimenti giudiziari:

Dalle ricerche espletate e dalla documentazione agli atti, non sono emersi procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

9) *"determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all’art. 568, comma 2, c.p.c."*

La stima del valore attuale dell’immobile pignorato viene espletata secondo il metodo della stima sintetica in quanto maggiormente rappresentativa della reale situazione e valorizzazione dei beni. Tenuto conto della posizione intrinseca del bene, della viabilità e della condizione manutentiva generale dell’immobile in oggetto, sulla scorta di quanto evidenziato nella presente relazione (nulla escluso) ed in particolare in riferimento a quanto indicato nel capitolo dedicato alle eventuali irregolarità edilizie ed ai vincoli esistenti, di quanto sopra esposto e in merito allo stato manutentivo generale dell’unità immobiliare vista anche la condizione peculiare del mercato immobiliare della zona e del momento di stima, si ritiene che il **valore di mercato attuale** complessivo del bene oggetto di pignoramento corrisponda, a titolo prudenziale: ad **euro 47.800,00 € (euro quarantasettemilaottocento/00)** a fronte di una superficie commerciale di circa 73 mq., così come dettagliato nella tabella allegata (per arrotondamento)



che riporta la parametrizzazione in base agli elementi peculiari.

Tale stima è supportata dal reale andamento del mercato immobiliare della zona e tiene in considerazione le caratteristiche dell'immobile e di quanto altro indicato nella presente relazione.

10) *"individui, per gli immobili siti fuori Torino, i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione;"*

Essendo l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sita in Torino, non risulta necessaria l'indicazione dei giornali di informazione locali.

Tanto è dovuto in evasione all'incarico conferito.

Andezeno, 27 aprile 2018

L'Esperto:

arch. Stefano Scaglia

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- 3) Planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- 4) Estratto Urbanistico relativo alla zona di piano in cui si trova l'unità immobiliare pignorata;
- 5) Copia del Regolamento di Condominio dello stabile di Torino via Carlo del Prete 65/31;
- 6) Copia dell'atto di provenienza dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento;
- 7) Tabelle di stima;
- 8) Tabelle spese condominiali;
- 9) Copia ispezioni presso il Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 1;
- 10) Planimetria stato attuale.

