

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per il
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Rossella D'ADDATO
Esecuzione Immobiliare n° 96/2023

Promossa da

AAAAA

(creditore precedente)

Contro

ZZZZZ

(debitore esecutato)

Riepilogo alla relazione peritale

Trascrizione atto pignoramento Torino 1:	del 14/03/2023	Registro Particolare 8034	Registro Generale 10504
---	-------------------	---------------------------------	-------------------------------

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	PIENA PROPRIETA'
Ubicazione	Comune di TORINO via Vandalino 11
Dati catastali	<input type="checkbox"/> Catasto Fabbricati foglio 1229 particella 229 sub 128
	identificativi precedenti: foglio 77 particella 727 sub 11
Valore di stima	Stima per l'intero lotto di vendita € 136.770,00 Stima immobile locato € 111.700,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Sussistenza di altri comproprietari non eseguiti	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni		
<input type="checkbox"/> e formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita		
<input type="checkbox"/> sussistono formalità non cancellabili		
Stato di occupazione		
<input type="checkbox"/> libero/disabitato	<input type="checkbox"/> occupato dal debitore eseguito con la famiglia	
<input type="checkbox"/> occupato da terzi con contratto di locazione		
<input type="checkbox"/> occupato da terzi senza titolo		
Regolarità edilizia		
<input type="checkbox"/> Nessuna irregolarità riscontrata	<input type="checkbox"/> Irregolarità edilizie riscontrate	

PARTI IN CAUSA

Creditore procedente

AAAAA, C.F. 14521971003

Avvocato: MMMMM (C.F. MNLPLA68D03L219Z)

MMMMM@pec.ordineavvocatitorino.it

domicilio eletto: Avv. MMMMM, via Viotti 4 TORINO emailPEC

MMMMM@pec.ordineavvocatitorino.it

Debitore esecutato

ZZZZZ Codice Fiscale:

11.

Domicilio eletto: Avv. VVVVV (C.F. VLTDTL69S60A08L2190)

VVVVV@pec.ordineavvocatitorino.it

domicilio eletto: Avv. VVVVV, via Castellino 11/1 TORINO

VVVVV@pec.ordineavvocatitorino.it

Il certificato di residenza del debitore esecutato è proposto come Allegato 1 alla presente relazione.

OGGETTO DELLA RELAZIONE

Oggetto della relazione è la piena proprietà dell'immobile colpito da pignoramento trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare Torino 1 il 14/03/2023 Registro Generale n° 10504 Registro Particolare n° 8034.

TRATTAZIONE QUESITO 1

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

Identificazione ed ubicazione degli immobili, tipologia, consistenza e confini

In comune di Torino, facente parte dello stabile condominiale sito in via Vandalino numeri 11 e 7 interno 2, al piano quinto arretrato (sesto fuori terra) alloggio avente accesso da via Vandalino 11, composto di una camera, tinello con cucinino e servizi, distinto con la lettera F5 nella pianta del piano quinto contenuta nella planimetria allegata al Regolamento di Condominio depositato con atto del Notaio Rossetti in data 13 gennaio 1961, registrato a Torino il 18 gennaio 1961 al n. 16438, coerenti: via Vandalino, "D5 - E5" del piano con accesso da via Vandalino 9, cortile interno, vano scala "S3", alloggio "G5" del piano;

al piano sotterraneo un vano ad uso cantina distinto con il numero 4 (quattro) nella pianta del piano cantine della citata planimetria, coerenti: corridoio comune, cantina 3, cortile interno, cantina 5 e vano scala.

Dati catastali (aggiornati alla data della visura allegata)

Catasto Fabbricati, comune di TORINO (codice L219), provincia di Torino, via Vandalino 11, foglio 1229, particella 229, subalterno 128, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani. Rendita € 641,70. Derivante da variazione del 09/01/2014 pratica TO0004215 in atti dal 09/01/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3629.1/2014).

Intestatario:

- soggetto esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

La visura catastale è proposta come Allegato 3 alla presente relazione peritale.

Denunce catastali mancanti

I beni risultano accatastati.

La planimetria catastale è proposta come Allegato 4 alla presente relazione peritale.

TRATTAZIONE QUESITO 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.

Proprietà dell'immobile alla data del pignoramento

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (certificazione notarile) allegati ai fascicoli di causa e da quanto il sottoscritto CTU ha potuto verificare si evince quanto di seguito riportato:

alla data del pignoramento la proprietà dell'immobile è del debitore esecutato in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio EEEEE del 24/05/2004 rep 156353/14022, trascritto a Torino 1 il 31/05/2004 registro particolare 16805 registro generale 26817 da potere di

L'atto di acquisto è proposto come Allegato 2 alla presente relazione peritale.

Proprietari del ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e da quanto il sottoscritto CTU ha potuto verificare si evince che nel ventennio anteriore alla data del pignoramento dell'immobile i proprietari sono stati i seguenti:

- n
forza dei seguenti atti di successione:
 - per la quota di comproprietà pari a 1/4 in forza di successione in morte di
23/10/1980 trascritta a Torino 1 il 02/15/2005 registro generale 53552 registro particolare 32518
 - per la quota di comproprietà pari a 3/4 in forza successione in morte di deceduta il
03/08/2000, trascritta a Torino 1 il 06/05/2002 registro generale 202154 registro particolare 13678. Accettazione tacita di eredità in

morte di
31136/19560.

Le note di trascrizione dei suddetti atti sono proposte come Allegato 9 alla presente relazione

Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è l'atto di compravendita rogito notaio AMAMAM di Torino del 14/07/1980 rep. 59111, trascritto a Torino 1 il 07/08/1980 registro generale 22925 registro particolare 19113, a favore di _____ identificati al paragrafo precedente, contro IIIII nato a Torino il 9 gennaio 1906.

La nota di trascrizione dell'atto di compravendita è compresa nell'Allegato 9 alla presente relazione.

TRATTAZIONE QUESITO 3

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

La sottoscritta CTU ha visitato l'immobile in data 21 settembre 2023 alla presenza di una persona che si è identificata come ZZZZZ e dell'inquilina sig.ra HHHHH.

Alla presente relazione peritale è allegata la relazione fotografica prodotta come Allegato 6: tutte le fotografie richiamate sono pertanto visibili in formato .jpeg in tale allegato. La planimetria dei locali con le indicazioni d'uso è prodotta come Allegato 5.

Caratteristiche del condominio

L'immobile oggetto di perizia consiste in appartamento con cantina ubicato nello stabile condominiale sito in via Vandalino 11 (cfr foto 1, 2, 2bis). La zona è provvista di collegamenti stradali verso tutte le direzioni (cfr foto 3, 4), è servita da mezzi pubblici di superficie; lo stabile si trova nelle immediate

vicinanze di corso Brunelleschi, ove è presente il mercato rionale, e di corso Francia, ove è presente la metropolitana.

Il fabbricato condominiale presenta sei piani fuori terra più cantine, la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale, al piano terreno sono ubicati esercizi commerciali tra i quali una farmacia (cfr foto 2, 2bis, 3, 4bis).

L'accesso allo stabile avviene da via Vandalino 11 tramite portone pedonale in metallo e vetro, presso il quale è posizionata la pulsantiera dell'impianto citofonico con i campanelli (cfr foto 5).

L'androne condominiale presenta pavimentazione in materiale lapideo, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati (cfr foto 6), è presente l'ascensore (cfr foto 7).

Dall'androne condominiale si accede al cortile interno tramite portoncino in metallo e vetro (cfr foto 8); il cortile interno presenta pavimentazione in cemento (cfr foto 9); è presente un accesso carraio (cfr foto 11).

Le scale condominiali sono rivestite in materiale lapideo, con ringhiera metallica (cfr foto 12)

Lo stato di conservazione dello stabile condominiale nel complesso è buono.

Caratteristiche dei beni oggetto di perizia

Appartamento

L'appartamento oggetto di giudizio è ubicato al piano quinto (sesto fuori terra (primo fuori terra) dello stabile condominiale.

Dal pianerottolo si accede all'immobile tramite portoncino in legno con serratura di sicurezza (cfr foto 13).

L'unità immobiliare presenta i seguenti locali:

- ingresso (cfr foto 14, 14 bis, 14 ter)
- zona soggiorno pranzo (cfr foto 15, 16), con portafinestra verso balcone;
- balcone con lato cortile con veranda apribile in materiale plastico trasparente e struttura metallica (cfr foto 17, 18);
- cucinino con finestra su cortile interno (cfr foto 15, 19);
- bagno con finestra con i seguenti apparecchi sanitari: wc, bidet, lavabo, vasca (cfr foto 20, 21);

- camera da letto con portafinestra su balcone verso via Vandalino (cfr foto 22, 23);
- ampio balcone su via Vandalino (cfr foto 24,25)
- ripostiglio (cfr foto 26);

Le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelle di marmo nell'ingresso (cfr foto 14), piastrelle di graniglia nella zona giorno, nel cucinino e nel bagno (cfr foto 16, 19, 21), pavimento in parquet nella camera da letto (cfr foto 23)
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenti rivestimenti in ceramica nel cucinino e nei bagni (cfr foto 19, 20, 21);
- serramenti in pvc a doppio vetro (cfr foto 27, 28);
- impianto idraulico sottotraccia;
- impianto di riscaldamento centralizzato a radiatori con contabilizzazione (cfr foto 29);
- impianto elettrico sottotraccia.

Cantina

Dalla scala condominiale si accede al piano interrato (cfr foto 30) ove è presente il corridoio cantine (cfr foto 31). La cantina di pertinenza dell'appartamento in oggetto ha porta in legno ed è contraddistinta con il numero 4 (cfr foto 32). La cantina presenta murature prive di intonaco ed è ubicata in parte sottoscala (cfr foto 33): al momento del sopralluogo il locale si è presentato ingombro di materiali e oggetti (cfr foto 34).

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è ottimo. Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti elettrico, idraulico, e termico; le certificazioni degli impianti non sono state fornite.

TRATTAZIONE QUESITO 4

Accerti 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 ed il corrispettivo pattuito e in ogni caso le generalità dell'occupante;

Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 21 settembre 2023 l'appartamento è risultato occupato dalla signora HHHHH, CF DCLCHR92R43D024C, in forza di contratto di locazione n. 13068 serie T registrato il 27/07/2023 presso l'Ufficio Territoriale Torino 1 dell'Agenzia delle Entrate. Durata del contratto: dal 01/08/2023 al 31/07/2027; corrispettivo annuo pattuito: € 6.600,00. Il contratto di locazione è prodotto come Allegato 16 alla presente

TRATTAZIONE QUESITO 5

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, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione.

Vincoli di natura condominiale

Dall'attenta disamina del Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore Pro-tempore Sig.ra MUMUMU, non emergono particolari vincoli oltre a quelli solitamente presenti nei regolamenti di condominio e oltre a quanto di seguito indicato:

"Art. 1

L'appezzamento di terreno con i soprastanti fabbricati eretti nel cortile, costituiscono una proprietà che non fa parte del condominio in oggetto. Tale proprietà gode della servitù di passaggio attraverso l'androne e il cortile, contribuendo alle spese di ordinaria manutenzione"

(omissis)

Art. 3 *(omissis)*

E' vietato:

destinare i locali ad uso pensione, sanatori, laboratori rumorosi, fare depositi sia pure nei sotterranei di sostanze esplosive o che abbiano esalazioni nocive o sgradevoli.

Tenere allevamenti di animali, è permesso tenere cani di compagnia, salvo la revoca dell'amministratore in caso di inconvenienti.

Fare rumore prima delle ore 8 e dopo le ore 23

(omissis)

non si potrà occupare anche soltanto per brevi momenti e per qualunque scopo i locali di proprietà comune (omissis) è così pure rigorosamente vietato sostare con auto, moto, biciclette, ecc nei locali comuni.

Il portone carraio e le porte d'accesso al cortile dovranno essere costantemente chiusi.

(omissis) costruire opere e fare varianti all'immobile che possano danneggiare la stabilità, la visuale e l'estetica dell'edificio (omissis)

Per qualunque variante, anche permettendolo i regolamenti municipali, bisogna ottenere il permesso dell'amministratore (omissis)

Art. 8°) = CORTILE

L'area compresa fra le lettere A-B-C-D- è comune alle case A-B.

L'area compresa tra le lettere E-F-G-H è riservata alla casa C.

La rimanente area è riservata alle autorimesse situate nel cortile delle case A-B-C- e le scale da costruire secondo l'atto n. 52613 Rep. del Notaio Rossetti in data 22 luglio 1960.

Le spese per la manutenzione di ogni singolo settore verranno divise proporzionalmente ai millesimi di proprietà.

Le porticine di comunicazione dovranno essere tenute chiuse.

(omissis)

ANDRONE CARRAIO

L'androne carraio e l'area del cortile C E F G H' I, sono gravati da servitù di passaggio a favore delle case A B C, e le rimanenti scale da costruire, e alle autorimesse nel modo più ampio e continuativo, come stabilito dall'atto notarile N. 52813 Rep del Notaio Rossetti in data 22 luglio 1960

STRADA PRIVATA

E' vietato il transito e la sosta di automezzi con carico superiore ai q.li 25 (omissis)"

Il Regolamento di Condominio è proposto come Allegato 7 alla presente relazione.

Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. e dall'aggiornamento effettuato dalla sottoscritta CTU in data 01/02/2023 sono emerse le seguenti formalità:

- Iscrizione del 31/05/2004 - Servizio di pubblicità immobiliare Torino 1 - Registro particolare 5439 Registro generale 26818 pubblico ufficiale: EEEEE Repertorio 156354/14023 del 24/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Capitale € 72.000,00 Totale € 108.000,00 durata 20 anni. A favore di BIBIBI., codice fiscale 00799960158, contro SOGGETTO ESECUTATO. Bene colpito: immobile oggetto di perizia per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. Non sono colpiti altri beni pertanto la formalità potrà essere completamente cancellata alla vendita. La nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria è compresa nell'Allegato 8 alla presente relazione;
- Iscrizione del 11/04/2014 Servizio di pubblicità immobiliare Torino 1 - Registro particolare 1450 Registro generale 11665 Pubblico ufficiale: Tribunale di Torino repertorio 9723/1 del 01/04/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 64.087,55 Interessi € 25.912,45 Spese € 10.000,00 Totale € 100.000,00. A favore di UUUUU codice fiscale 00348170101 contro SOGGETTO ESECUTATO. Bene colpito: immobile oggetto di perizia per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. Non sono colpiti altri beni pertanto la formalità potrà essere completamente cancellata alla vendita. La nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziaria è compresa nell'Allegato 8 alla presente relazione;
- Iscrizione del 27/03/2015 Servizio di pubblicità immobiliare Torino 1 - Registro particolare 1117 Registro generale 8734 Pubblico ufficiale: Tribunale di Torino repertorio 2689/2015 del 24/03/2015 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Capitale € 40.585,32 Interessi € 6.087,81 Spese € 10.326,87 Totale € 57,000,00. A favore di DDDDD. codice fiscale 01181770155 contro SOGGETTO ESECUTATO. Bene colpito: immobile oggetto di perizia per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. Non sono colpiti altri beni pertanto la formalità potrà essere completamente cancellata alla vendita. La nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziaria è compresa nell'Allegato 8 alla presente relazione;

- Trascrizione del 14/03/2023 - Servizio di pubblicità immobiliare Torino 1 - Registro particolare 8034 Registro generale 10504 pubblico ufficiale: UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI TORINO Repertorio 1894 del 14/02/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. A favore di CREDITORE PROCEDENTE contro DEBITORE ESECUTATO. Bene colpito: immobile oggetto di perizia per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. Non sono colpiti altri beni pertanto la formalità potrà essere completamente cancellata alla vendita.

L'elenco delle formalità aggiornate al 11/09/2023, con note di iscrizione, è proposto come Allegato 8 alla presente relazione peritale.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

I costi di cancellazione indicativi (valutati al momento di redazione della perizia), al netto delle spese professionali, per le trascrizioni sono pari a: Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00; iscrizioni: imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore fra il valore complessivo dell'ipoteca e quello del prezzo di aggiudicazione con importo minimo € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Ai sensi del punto 8 art. 173 disp. att. c.p.c. lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni anteriori alla data di trascrizione del pignoramento e fino all'atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio non sono risultati indicati gravami relativi a

censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia né, pertanto, che via sia stata affrancazione di tali pesi.

Dalla ricerca effettuata in data 28/08/2023 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'immobile oggetto di perizia non sono stati rilevati usi civici.

Il diritto sul bene oggetto di perizia del soggetto esecutato è la proprietà e da quanto il sottoscritto CTU ha potuto verificare tale proprietà è avvenuta tramite acquisto (cfr Allegato 2).

TRATTAZIONE QUESITO 6

Verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis. disp. att. c.p.c.

Il sottoscritto CTU ha acquistato documentazione dall'amministratore p.t. del condominio "via Vandalino 11" sig.ra MUMUMU, via Fidia 35 Torino. La documentazione acquisita è proposta come Allegato 10 alla presente relazione. Dalla documentazione acquisita si evincono le seguenti spese e procedimenti di cui al n° 9 dell'art. 173 bis. disp. att. c.p.c.:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione approvato dall'ultima assemblea di gestione ordinaria, ammonta a € 1.000,00
- le spese già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto ammontano a € 0,00
- le spese condominiali non pagate nelle due annualità precedenti la data della perizia ammontano a € 0,00

La dichiarazione dell'amministratore p.t. è proposta come Allegato 10 alla presente relazione peritale.

TRATTAZIONE QUESITO 7

Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso

Pratiche edilizie

Dalle ricerche eseguite dal sottoscritto CTU presso l'archivio edilizio del Comune di Torino è stata riscontrata la presenza delle seguenti pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di perizia:

1. Licenza edilizia n. 296 del 11/04/1958 – casa a 6 piani fuori terra;
2. Licenza edilizia n. 1676 del 15/05/1959 – Rinnovo licenza
3. Licenza edilizia n. 2055 del 12/06/1962 - Variante

Situazione urbanistica

Il fabbricato in oggetto ricade, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale comunale, in zona Urbana Consolidata Residenziale Mista, area di piano Misto M1 la quale presenta le seguenti definizioni e vincoli desunti dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC:

“Area R3

Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.

La destinazione è residenziale (v. art. 3 punto 1A).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e 4A1b1 nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purché compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1).

A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).”

Tipi di intervento consentiti:

- Completamento f1
- Completamento f2
- Manutenzione ordinaria

- Manutenzione straordinaria
- Nuovo impianto
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia d1
- Ristrutturazione edilizia d2
- Ristrutturazione edilizia d3
- Ristrutturazione edilizia d4
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia

Variante geologica: Parte piana: classe di stabilità I(P)

TRATTAZIONE QUESITO 8

Verifici 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

Regolarità edilizia ed urbanistica

A seguito del sopralluogo occorso in data 26/01/2023 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria più recente presente agli atti del Comune di Torino (cfr Trattazione del quesito 7 punto 3):

1. alcune dimensioni interne risultano difformi da quanto indicato nella planimetria di riferimento, in misura eccedente le tolleranze costruttive;
2. è presente una veranda non autorizzata sul balcone verso il cortile interno;
3. al piano interrato la conformazione della scala è difforme da quanto indicato nella planimetria di riferimento;
4. al piano interrato la conformazione del corridoio comune in corrispondenza della porta di accesso al locale cantina è difforme da quanto indicato nella planimetria di riferimento.

Sanabilità delle opere difformi

La difformità di cui al punto 1 dell'elenco precedente potrebbe essere regolarizzata con procedura di cui all'art. 6bis comma 5 del DPR 380/01 e s.m.i., previa verifica della superficie aeroilluminante dei locali e delle dimensioni generali del fabbricato.

La sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. è attualmente pari a € 1.000,00. Il costo professionale per la redazione della pratica di sanatoria ammonta indicativamente a € 1.500,00.

La difformità di cui al punto 2 può essere regolarizzata mediante rimozione della veranda non autorizzata, con un costo approssimativamente pari a € 200,00.

Le difformità di cui ai punti 3 e 4 del precedente elenco riguardano parti condominiali, pertanto la possibilità di regolarizzazione è subordinata autorizzazione dell'assemblea condominiale; si rende necessaria inoltre la verifica strutturale della porzione di scala realizzata in difformità, con eventuale presentazione di variante strutturale. In assenza di tali elementi il sottoscritto CTU non può riferire in merito alla sanabilità dell'opera difforme. La dubbia sanabilità delle parti condominiali comporta una riduzione del valore finale dell'immobile pari al 2%.

Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2011.

Dichiarazione di Agibilità

E' presente la licenza di abitabilità n. 22 del 12/10/1962. La licenza di abitabilità è proposta come Allegato 11 alla presente relazione.

Attestato di Prestazione Energetica

La sottoscritta CTU ha effettuato la ricerca dell'attestato di prestazione energetica presso il sito SIPEE della Regione Piemonte, relativamente al bene pignorato: è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica n. 2013 201370 0018 del 17/02/2014 a firma del Certificatore MRMRMR n. 201370.

La copia dell'APE è prodotta come Allegato 12 alla presente relazione peritale.

TRATTAZIONE QUESITO 9

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

Il valore di mercato degli immobili oggetto di perizia è stato ottenuto con il metodo di valutazione per valore di confronto facendo riferimento al prezzo medio di vendita per unità di superficie delle costruzioni simili per zona e tipologia edilizia. A tale scopo sono state consultate le quotazioni immobiliari OMI - Agenzia delle Entrate (cfr Allegato 13); dall'analisi delle caratteristiche dell'immobile si è ricavato un coefficiente globale da applicare alle quotazioni suddette. La sottoscritta CTU ha effettuato altresì una ricerca degli immobili in vendita nella zona di ubicazione del bene oggetto di pignoramento, ed ha reperito due annunci di vendita per immobili paragonabili all'immobile oggetto di stima, appartenenti allo stesso stabile condominiale ove è ubicato l'immobile oggetto di perizia (Torino, via Vandalino 11), indicati come Confrontabile 1 e Confrontabile 2 (cfr Allegati 14 e 15), per i quali, in mancanza dei dati di vendita, si fa riferimento alla richiesta economica, con l'applicazione di opportuni fattori correttivi al fine di ragguagliare le caratteristiche dell'immobile confrontabile a quelle dell'immobile oggetto di perizia, in relazione alla posizione e allo stato di manutenzione.

Superficie degli immobili

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio.

La superficie calpestabile dell'immobile risulta approssimativamente pari a 44,47 m². La superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta approssimativamente pari a m² 57,14.

Valore da quotazioni immobiliari

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte:

- Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari - Comune di TORINO; fascia/zona: Periferica/AERONAUTICA-PARELLA; codice zona: d8 microzona: 33; tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: residenziale; Valore 1° semestre 2023 per abitazioni civili stato conservativo ottimo; si è ritenuto opportuno utilizzare il valore medio fra il valore massimo ed il valore minimo pari a €/m² 2.475,00 (cfr Allegato 13);

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- finiture civili = 1
- manutenzione ottima = 1,05
- ascensore presente piano quinto = 1,00
- Servizi igienici singolo 1 camera = 1,00
- riscaldamento centralizzato con contabilizzazione = 1,05
- serramenti con doppio vetro = 1,00
- cortile comune = 1,02
- parcheggio comune assente = 1,00
- esposizione panoramica/attico = 1,05

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 1,18078.

Il coefficiente globale viene applicato al valore medio determinato al paragrafo precedente, pari a €/m² 930,00, ottenendo un valore ragguagliato pari a €/m² 2.922,42.

Il valore dell'unità immobiliare si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore per unità di superficie = 166.987,33 €.

Valore da immobili confrontabili

Confrontabile 1

- Annuncio immobiliare per appartamento simile per caratteristiche e ubicazione (cfr Allegato 14), ubicazione nello stesso stabile condominiale dell'unità immobiliare oggetto di perizia (via Vandalino 7), caratteristiche simili all'immobile oggetto di perizia. Richiesta economica € 170.000,00 superficie 85 m².
- Coefficienti correttivi:
per posizione= 1;
per manutenzione = 1
valore ragguagliato per unità di superficie = 2.000,00 €/m²

Confrontabile 2

- Annuncio immobiliare per appartamento simile per caratteristiche e ubicazione (cfr Allegato 15), ubicazione nello stesso stabile condominiale dell'unità immobiliare oggetto di perizia (via Vandalino 7), caratteristiche simili all'immobile oggetto di perizia. Richiesta economica € 125.000,00 superficie 60 m².
- Coefficienti correttivi:
per posizione= 1,05;
per manutenzione = 1,0
valore ragguagliato per unità di superficie= 2.187,88 €/m²

Il valore medio per unità di superficie fra i due valori confrontabili è pari a €/m² 2.093,75. Al valore così ottenuto si applica un coefficiente pari a 0,98 quale correzione per trattativa.

Il valore dell'unità immobiliare si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore per unità di superficie = 117.244,14 €.

Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato viene determinato come valore medio fra i due valori calcolati ai paragrafi precedenti, a tale valore si sottraggono le spese di regolarizzazione. **Si ottiene un valore approssimato di € 136.570,00**

Stima dell'immobile locato

L'immobile oggetto di perizia si presenta occupato in forza di contratto di locazione rinnovato per quattro anni (1460 giorni) a partire dal giorno 01/08/2023 con scadenza il giorno 31/07/2027 (cfr Allegato 16)

Per la valutazione dell'immobile occupato si farà riferimento alla data prevista per l'udienza relativa al presente procedimento esecutivo, ovverosia il giorno 06/12/2023, allo scopo di aggiornare la percentuale di riduzione da applicare al valore dell'immobile calcolato con le modalità di cui al paragrafo precedente. Alla data dell'udienza la durata residua del contratto sarà pari a 1333 giorni su 1460 giorni totali.

Pertanto alla data dell'udienza l'indice di aggiornamento è pari a $1333/1460 = 0,9130$. Si utilizza il valore 0,91. Il valore calcolato è stato applicato alla percentuale di riduzione valutata all'inizio del contratto o al suo rinnovo (01/08/2023), che il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno considerare pari al 20%. Pertanto la percentuale di riduzione aggiornata al giorno dell'udienza risulterà pari a $20 \times 0,91 = 18,2\%$

Il valore dell'immobile locato sarà definito dal valore calcolato al paragrafo precedente (€ 136.570,00) detratto del 18,2% (€ 24.855,74), ottenendo un valore dell'immobile pari a € 111.714,26.= **Si utilizza il valore € 111.700,00**

TRATTAZIONE QUESITO 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, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc)

Per quanto è stato possibile accertare, l'immobile non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata o agevolata.

-----oo0oo-----

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Con Osservanza,

Chieri (TO), 24 ottobre 2023

La CTU incaricata

(Arch. PTPPTP)

ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 – Certificato di residenza
- Allegato 2 – Atto di acquisto
- Allegato 3 – Visura catastale
- Allegato 4 – Planimetria catastale
- Allegato 5 – Planimetria immobile
- Allegato 6 – Documentazione fotografica
- Allegato 7 – Regolamento di Condominio
- Allegato 8 – Formalità pregiudizievoli
- Allegato 9 – Note atti di successione e atto ultraventennale
- Allegato 10 – Dichiarazioni amministratore
- Allegato 11 – Abitabilità
- Allegato 12 – Attestato di prestazione energetica
- Allegato 13 – Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate
- Allegato 14 – Confrontabile 1
- Allegato 15 – Confrontabile 2
- Allegato 16 – Contratto di locazione
- Allegato 17 – Relazione priva di nomi