

---

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
Sezione Esec. Imm.  
Giudice Dott.ssa Jolanda Noli

R.G 307/2022

Attore: GGG (deceduta il ...) – MMM, PPP e LLL in qualità di eredi della *de cuius*.

Convenuto: SSS

**PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Sommario

a) Individuazione dei beni.....	2
b) Titolarità e cronistoria .....	2
c) Formalità, vincoli, oneri e pesi.....	3
d) Stato di occupazione e di possesso.....	4
e) Descrizione dell'immobile.....	4
f) Regolarità edilizia – urbanistica e catastale.....	6
g) Attestato prestazione energetica .....	8
h) Spese condominiali e procedimenti giudiziari.....	8
i) Stima .....	8
j) Valore delle singole quote .....	10
l) Art 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio);.....	10
m) Spese a carico dell'aggiudicatario .....	10

Il perito  
Arch. Cristina Ginepro



Con l'atto del 14/03/2022 la sig.ra GGG (creditore procedente), rappresentata e difesa dall'avv. Michela Botteri del foro di Genova, procedeva al pignoramento dell'immobile oggetto della presente e di proprietà, per la quota di 1/2, della sig.ra SSS (debitrice esecutata).

Con provvedimento del 15/02/2024 il G.E. nominava la sottoscritta arch. Cristina Ginepro, iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 8516 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino al n.863, con studio sito in Torino, via Angelo Sismonda 7, di rispondere al quesito depositato in atti.

#### a) Individuazione dei beni

L'immobile è sito nel Comune Torino (TO), via Gaspare Spontini n. 4.

Si tratta di un appartamento al secondo piano (terzo fuori terra), ad uso abitativo e composto di: ingresso, cucinino con tinello, camera, bagno, ripostiglio e n. 2 balconi, dei quali uno con affaccio su strada ed uno interno cortile. L'alloggio presenta, inoltre, una cantina di pertinenza (individuata con il n. 6) al piano interrato.

L'appartamento (distinto con il n. 6 nell'elencazione condominiale) è posto alle coerenze: via Spontini, altra unità immobiliare, cortile, vano scala, altra unità immobiliare.

La cantina (distinta con il n. 6 nell'elencazione condominiale) è posta alle coerenze: sottosuolo di via Spontini, altra cantina, corridoio comune, altra cantina.

L'immobile (appartamento e cantina) è censito al Catasto Fabbricati del comune di Torino (TO), via Gaspare Spontini n. 4, piano 2:

❖ Foglio 1130, n. 211, sub 8, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, sup. catastale 55 mq (escluse aree scoperte 53 mq), rendita € 472,56.

Esattamente intestato a:

- SSS, nata a Torino (TO) il ..., cod. fisc. ..., per la quota di ½;
- LLL, nato a ..... il ....., cod. fisc. ....., per la quota di 1/6;
- MMM, nato a .... il ....., cod. fisc. ..., per la quota di 1/6;
- PPP, nato a ..... il ....., cod. fisc. ....., per la quota di 1/6.

#### b) Titolarità e cronistoria

L'immobile risulta di proprietà:

- SSS, nata a Torino (TO) il ..., cod. fisc. ..., per la quota di ½;
- LLL, nato a ..... il ....., cod. fisc. ....., per la quota di 1/6;
- MMM, nato a .... il ....., cod. fisc. ..., per la quota di 1/6;
- PPP, nato a ..... il ....., cod. fisc. ....., per la quota di 1/6.

I sig.ri LLL, MMM e PPP hanno acquisito la complessiva quota di ½ dell'immobile (1/6 ciascuno) per successione della sig.ra GGG (deceduta il 23/01/2023), denuncia di successione con atto

amministrativo presentato a Genova - atti pubblici - in data 13/09/2023 rep 377525/88888, trascritta a Torino I in data 20/09/2023 ai nn. 38910/30237.

- I sig.ri LLL, MMM e PPP non hanno presentato accettazione di eredità.
- La sig.ra SSS e la sig.ra GGG a hanno acquisito l'immobile per successione di MMM (deceduta in data 08/09/2016), denuncia di successione registrata a Torino 4, in data 30/03/2018 rep. 305/9990/18 e trascritta a Torino I il 03/04/2019 al nn. 13698/9840, per la quota di ½ ciascuna sul bene in oggetto;
- In forza di accettazione tacita di eredità per atto giudiziario del Tribunale di Torino del 14/01/2022 rep 131/2022, trascritto a Torino I in data 08/03/2023 rep 9529/7271 con la quale è stata accertata la qualifica di coeredi di SSS e GGG per la successione di MMM suddetta.
- La sig.ra MMM (nata a ... il ....., cod. fisc. .... R) ha acquistato l'immobile oggetto della presente da BM (nata ad ... il ..., cod. fisc. ....) con atto di compravendita a rogito del notaio Bologna del 09/11/1983, rep. 55620, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Torino 1 in data 09/12/1983 ai nn. 26497/20727.

I documenti ex art. 567 cpc corrispondono a quelli effettivi.

### c) Formalità, vincoli, oneri e pesi

#### Formalità pregiudizievoli (aggiornate al 20/02/2024)

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno da cancellare:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 16/05/2022 ai nn. 21141/15679 (Repertorio 7297/2022 del 11/04/2022) a favore di GGG e contro SSS **sulla quota di ½ dell'immobile in oggetto.**

Si rimanda all'allegato ispezioni ipotecarie.

#### Vincoli e oneri (condominiali, edilizi/urbanistici, storico/artistici) opponibili all'acquirente

In data 12/02/1957, con pratica n. 1957 1 40126, in riferimento alla costruzione edilizia dei maggiori fabbricati condominiali siti in via Spontini n. 4 e Via Montanaro n. 70, le proprietà cadenti sull'area si impegnavano a stipulare con intervento della Città di Torino, un atto per vincolare il muro divisorio tra le proprietà in altezza (H max = 4,00 m). Detto vincolo risultava sancito nell'atto del 11/09/1909 a rogito del notaio Cassinis Giambattista, registrato in Torino il 13/09/1909 al n. 1260. Si richiamano inoltre i vincoli e le servitù espressamente richiamate nel Regolamento di condominio allegato e riguardante i rapporti tra gli stabili di via Montanaro n.70 angolo Spontini (lotto A); di via Spontini n. 4 (lotto B) e dei bassi fabbricati nel cortile (lotto C).

I beni pignorati, dalle ricerche effettuate presso la conservatoria dei RR.II., presso il Catasto e presso il database del Sistema Piemonte non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non

vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

*d) Stato di occupazione e di possesso*

Alla data del sopralluogo, 11/03/2024, l'immobile risultava libero.

Gli accertamenti condotti presso gli uffici dell'Agenzia dell'Entrate hanno permesso di verificare che non sussistono contratti di locazione attivi e stipulati dai soggetti proprietari dell'immobile oggetto della presente.

*e) Descrizione dell'immobile*

L'immobile pignorato è un appartamento facente parte del condominio di via Gaspare Spontini n. 4 a Torino (TO).

L'edificio di cui l'immobile è parte è stato realizzato nel 1958 e si presenta elevato a sei piani fuori terra (di cui uno arretrato), oltre a piano interrato ad uso cantine.

La struttura è un calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura. La facciata è priva di elementi di pregio ed il piano terra è adibito a pubblico esercizio (bar).

L'appartamento, oggetto della presente, è sito al piano secondo (3° fuori terra). L'accesso avviene da pianerottolo condominiale.

Il collegamento tra i piani avviene da una scala a doppia rampa con gradini rivestiti in lastre di marmo chiaro. Nel vano scala è presente l'ascensore.

L'immobile è composto di: ingresso, tinello con cucinino, bagno, una camera, ripostiglio, balcone lato strada, ulteriore balcone lato cortile e cantina di pertinenza al piano primo interrato (S1).

L'appartamento presenta un'altezza interna di circa 300 cm.

L'immobile è allo stato originario dell'epoca di costruzione (1958).

Il bagno è dotato di tutti i sanitari e di vasca da bagno ed è rivestito con piastrelle di ceramica.

Il riscaldamento è centralizzato. L'alloggio è dotato di radiatori con termovalvole e ripartitori per la suddivisione individuale dei consumi.

L'acqua calda sanitaria è alimentata da un boiler elettrico posizionato nel bagno.

Le pareti delle camere risultano rivestite con carta da parati.

I serramenti sono originari dell'epoca di costruzione, di legno verniciato bianco e con vetri singoli.

Il pavimento è rivestito in piastrelle di graniglia (marmette).

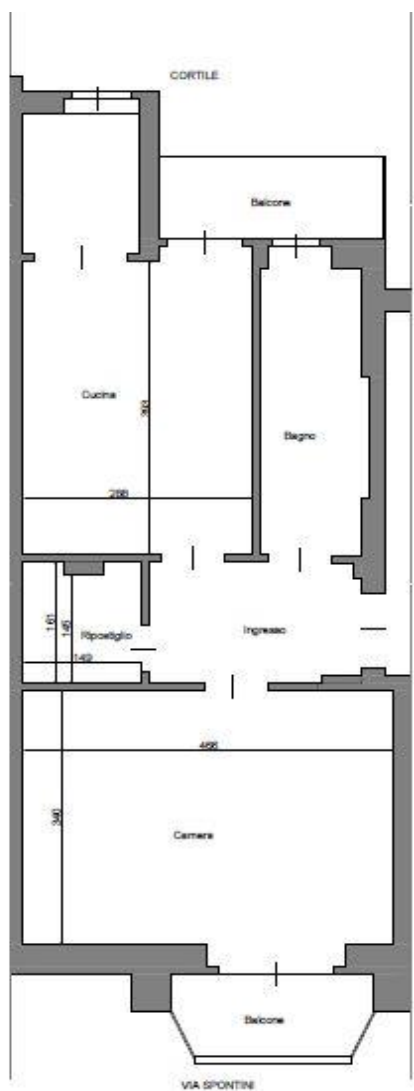
L'impianto elettrico risulta allo stato originario e non a norma.

Al piano interrato è presente la cantina di pertinenza, correttamente individuata nella scheda catastale. La cantina, individuata con il n.6, si presenta al grezzo con pavimento in battuto di cemento e pareti in mattoni a vista.

Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza tracce di una pregressa infiltrazione d'acqua sul soffitto della camera da letto e del balcone con affaccio su strada. L'infiltrazione, per quanto

accertabile con una semplice indagine visiva, non risulta più attiva.

Si tratta di un appartamento in condizioni di manutenzione originarie dell'epoca di costruzione e che deve considerarsi da ristrutturare.



*Immagine 1: planimetria dell'appartamento pignorato.*

La superficie lorda dell'immobile (muri inclusi), la superficie commerciale e la superficie totale dell'immobile sono di seguito indicate.

	superficie lorda (muri inclusi) mq	coeff.	superficie commerciale mq
appartamento	50	1	50
balconi	6	0,25	1,5
cantina	5	0,2	1
<b>TOTALE (arrotondato)</b>	<b>61</b>		<b>53</b>

f) Regolarità edilizia – urbanistica e catastale<sup>1</sup>

Secondo il PRG del comune di Torino l'immobile è in Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1.35 (riferimento art. 12 NTA) e in Area Residenziale R3.

Si rimanda all'allegato estratto urbanistico.

Lo stabile, di cui l'appartamento in oggetto è parte, è stato realizzato in forza del seguente provvedimento edilizio:

- permesso di costruire n. 1126 del 1958 (prot. N. 1958 1 10298);
- la licenza di abitabilità è stata rilasciata in data 03/10/1958 al n. 524 (prot. N. 1958 2 20126).

Regolarità edilizia:

In fase di rilievo del bene oggetto della presente sono state rilevate lievi difformità rispetto a quanto rappresentato nel permesso di costruire del 1958. Nello specifico è stata rilevata:

- la realizzazione e demolizione di spallette;
- la demolizione di tramezzi;
- lo spostamento di una porta.

Quando descritto viene raffigurato nella planimetria di seguito riportata.

---

<sup>1</sup> La legge punisce le irregolarità edilizie con sanzioni civili, amministrative e penali. Le sanzioni civili e amministrative, diversamente da quelle penali, possono ricadere anche sull'acquirente di un immobile irregolare. Per i casi di irregolarità lievi non sono previste sanzioni civili e quelle amministrative prevedono generalmente solo una sanzione.

La irregolarità gravi sono punite invece con la sanzione civile dell'incomerciabilità, cioè il divieto di stipulare atti di compravendita aventi ad oggetto immobili abusivi. Si tratta di una sanzione pesante perché impedisce all'acquirente di rivendere l'immobile a terzi (la vendita di immobili incomerciabili è possibile solo giudiziariamente per soddisfare i creditori).

Si specifica quindi che, in generale, gli immobili si definiscono *commerciabili* quando sono stati realizzati prima del 1967, oppure in forza di un titolo abilitativo valido o almeno in modo sostanzialmente conforme al titolo ottenuto. Gli immobili si definiscono invece *regolari* o *conformi* quando appaiono esattamente *conformi* alle norme vigenti all'epoca della costruzione, ai progetti e ai permessi.

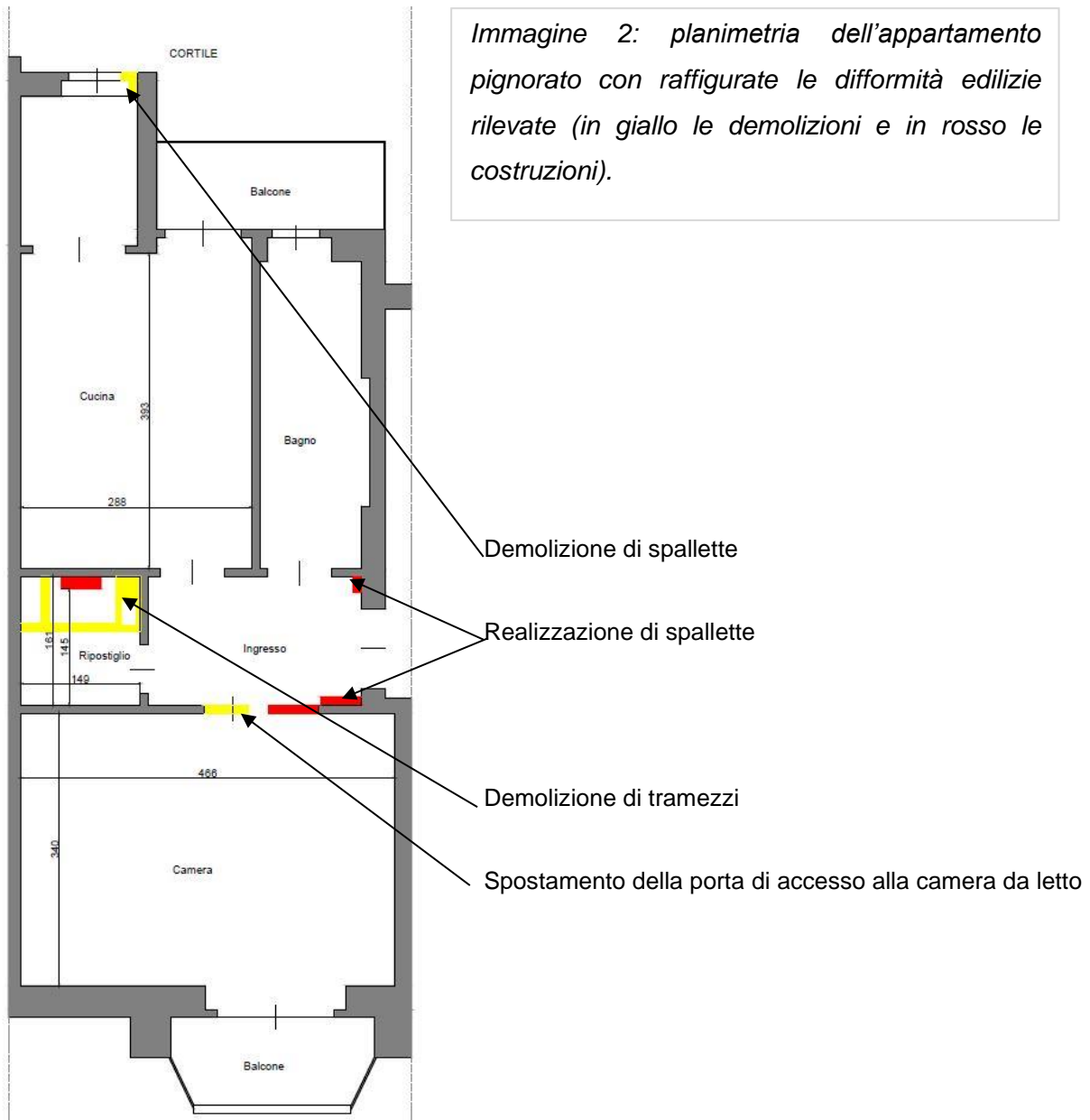
Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità. Gli accertamenti riguardanti la regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità così dette minori costituiscono un insieme aperto che può riguardare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituisce un pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe oneroso e quasi sempre ininfluenza.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire la commerciabilità, ma non la regolarità nel senso più ampio che il termine può far intendere.

Nel caso l'immobile fosse ritenuto incomerciabile invece l'aggiudicatario, per poterlo a sua volta vendere, dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso tale.

Il possesso di tutte le caratteristiche che rendono l'immobile idoneo all'uso per cui è stato realizzato è invece dimostrato dal certificato di agibilità. Si tratta di un documento che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza. L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziate.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, ma non sono mai estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale.



Per la vendita successiva a quella giudiziale dovrà essere regolarizzata la situazione edilizia con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

Il costo medio degli onorari e spese per una pratica edilizia di questo tipo è di circa € 2.500,00 euro (€ 1.500,00 di onorario del professionista, € 1.000,00 come sanzione per le difformità)

*L'immobile è commerciabile poiché lo stabile è stato realizzato in forza dei titoli suddetti e perché non ha subito modifiche che richiedessero il rilascio di un permesso di costruire o titolo equivalente.*

### Regolarità catastale

In relazione all'art. 29, comma 1 bis, L. 52/1985 (come modificato dal d.l. 78/2010, convertito dalla L. 122/2010), si riferisce che la scheda catastale è difforme dallo stato di fatto rilevato per la realizzazione di spallette e lo spostamento di una porta interna.

Per la vendita successiva a quella giudiziale dovrà essere predisposta una denuncia di variazione Docfa a firma di un tecnico abilitato.

Il costo della variazione è di circa 500,00 euro.

#### g) Attestato prestazione energetica

Dalla ricerca effettuata sul Sistema Piemonte, sistema SIPEE (Sistema Informativo Regione Piemonte) l'immobile risulta privo di certificazione energetica.

Per le vendite successive a quella giudiziale sarà necessario rivolgersi ad un tecnico abilitato (architetto, ingegnere o geometra).

Il costo medio stimato è di circa 350,00 euro.

#### h) Spese condominiali e procedimenti giudiziari

Il consuntivo delle spese condominiali ordinarie relativo al 2022 ammontava ad € 721,00;

Il preventivo delle spese condominiali ordinarie del 2023 ammontava ad € 816,00;

Il consuntivo delle spese condominiali ordinarie del 2023 ammontava ad € 794,58;

Gli arretrati del periodo 2023 della gestione ordinaria ammontano ad € 510,00;

Il preventivo per la gestione condominiale ordinaria relativa al 2024 è di € 952,00 (oltre agli importi arretrati relativi al 2023 su menzionati).

Il consuntivo della gestione del riscaldamento (stagione 2023/2024) era di € 120,00, relativo alla quota fissa.

Alla data del 11/03/2024 non risultano deliberate spese straordinarie.

Si rimanda all'allegato consuntivi spese condominiali.

#### Procedimenti giudiziari

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. Torino I non risultano ulteriori procedimenti giudiziari in corso che colpiscano l'immobile.

#### i) Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo Market Comparison Approach (MCA) che è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili con caratteristiche simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Gli immobili selezionati sono appartamenti di dimensioni simili in stabili della stessa tipologia.

Si rimanda all'allegato 14 nel quale viene illustrato il procedimento di calcolo del valore di mercato del bene oggetto della presente.



Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione; il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Riepilogo valutazione di mercato:

<b>Divergenza %</b>	2,86%			
<b>CARATTERISTICHE QUALITATIVE</b>	<b>Unità A</b>	<b>Unità B</b>	<b>Unità C</b>	<b>Unità Subject</b>
<b>PREZZI CORRETTI</b>	57.700,79	56.096,46	57.326,49	-
Qualitativa n. 1 catatteristiche tipologiche	1	1	2	1
Qualitativa n. 2 livello di piano	1	2	2	1
<b>Matrice dei coefficienti</b>				<b>Sistema di stima</b>
<i>Unità</i>	<i>Coefficiente valori</i>	<i>(ACR 1)</i>	<i>(ACR 2)</i>	<b>Prezzi corretti</b>
Unità A	1	0	0	57.700,79
Unità B	1	0	1	56.096,46
Unità C	1	1	1	57.326,49
<b>Matrice inversa</b>				<b>Prezzi corretti</b>
<i>Matrice inversa</i>	1	0	0	57.700,79
	0	-1	1	56.096,46
	-1	1	0	57.326,49
<b>Risultati</b>				
Valore di Stima	57.700,79			
Prezzo marginale Qualitativa n. 1 catatteristiche tipologiche	1.230,04			
Prezzo marginale Qualitativa n. 2 livello di piano	- 1.604,33			
<b>PREZZI CORRETTI</b>	57.700,79	56.096,46	57.326,49	
Qualitativa n. 1 catatteristiche tipologiche	0,00	0,00	-1.230,04	
Qualitativa n. 2 livello di piano	0,00	1.604,33	1.604,33	
<b>TOTALE</b>	<b>57.700,79</b>	<b>57.700,79</b>	<b>57.700,79</b>	

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	reale stimata	commerciale considerata	al mq di sup. comm.	totale a corpo
Appartamento e cantina (valore della quota 1/1)	61	53	€ 1.088,68	€ 57.700,00
Adeguaamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi		-10%	-€ 5.770,00
	oneri di regolarizzazione amministrativa e catastale (nel caso specifico: sanatoria per realizzazione e demolizione di tramezzi e spallette		a corpo	-€ 3.000,00
	stato d'uso			€ -
	manutenzione (già considerata nella stima coi prezzi marginali)			€ -
	possesso			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute (considerando solo le ultime due annualità)			€ -
			totale deprezzamenti	-€ 8.770,00
<b>Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti</b>				<b>€ 48.930,00</b>

*j) Valore delle singole quote*

Il valore delle singole quote è di seguito indicato

	quote	valore
Simona Angeleri	1/2	€ 24.465,00
Marco Bagliardi	1/6	€ 8.155,00
Paolo Bagliardi	1/6	€ 8.155,00
Luciano Bagliardi	1/6	€ 8.155,00
<b>totale</b>		<b>€ 48.930,00</b>

*l) Art 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio):*

L'immobile in oggetto non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche

*m) Spese a carico dell'aggiudicatario*

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, ecc...) saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscano più beni dovrà essere utilizzato il codice 819- restrizione di beni.

Gli oneri di cancellazione delle ipoteche e dei pignoramenti a carico dell'aggiudicatario sono schematizzati nella tabella che segue.

	costo di cancellazione	note
1) Ipoteca volontaria (mutuo)	€ 35	per ciascuna ipoteca
2) Ipoteca Giudiziale o legale: 0,5 % del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione ed il totale dell'iscrizione ipotecaria. L'importo minimo è € 200	importo minimo € 200; importi massimi: 0,5% del valore di aggiudicazione o iscrizione ipoteca.	per ciascuna ipoteca
3) cancellazione trascrizioni (pignoramenti)	€ 200,00	per ciascun pignoramento
per le voci 2) e 3) di pagano inoltre:		
4) bolli	€ 53,00	per ciascuna cancellazione
5) tasse ipotecarie	€ 35,00	per ciascuna cancellazione

Saranno a carico dell'aggiudicatario anche le eventuali ultime due annualità delle spese condominiali e di riscaldamento insolute e le spese straordinarie già deliberate.

Si allegano:

1. Certificato di residenza
2. Allegato fotografico;
3. Atto ante ventennio;
4. Atto di provenienza
5. Visura e planimetrie catastale;
6. Pratiche edilizie;
7. Accertamento SIPEE;
8. Accertamento usi civici;
9. Verifiche ipotecarie aggiornate effettuate su esecutato e immobile;
10. Regolamento di condominio;
11. Consumativi e preventivi condominiali;
12. Ispezioni ipotecarie
13. Verifica contratti di locazione
14. Stima;
15. Spese di cancellazione
16. Perizia senza nomi;
17. Invio alle parti.

Torino, lì 29/04/2024

In fede  
Arch. Cristina Ginepro

