



TRIBUNALE di Torino
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dr.^{ssa} Paola Demaria

Procedimento n° 830 / 2023

promosso da:

Omissis 1 (precedente)

contro

Omissis 2 (esecutato)

~~~~

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

CTU dr. ing. Massimo Ferrero

***Premessa***

Il sottoscritto dr. ing. Massimo Ferrero, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n° 8501 Z, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice e all'Albo dei Periti presso il Tribunale di Torino, riceveva incarico dall'Ill.<sup>mo</sup> Giudice dr.<sup>ssa</sup> Paola Demaria, prestando giuramento di rito quale CTU.

Con il deposito della presente Relazione il sottoscritto assolve il mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

## **SCHEDA RIASSUNTIVA**

|                                |                                                                                                                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Si tratta di Unità Abitativa                                                                                                              |
| <b>Piano:</b>                  | quarto (quinto piano FT)                                                                                                                  |
| <b>Composizione:</b>           | living con cucinino, 2 camere, bagno, ripostiglio.<br>Sono presenti 3 balconi.                                                            |
| <b>Pertinenze:</b>             | cantina al piano interrato.                                                                                                               |
| <b>Ubicazione immobile:</b>    | Corpo fabbrica in linea con accesso da strada<br>Mirafiori n° 8. <u>Non è presente ascensore.</u>                                         |
| <b>Comune:</b>                 | Torino                                                                                                                                    |
| <b>Indirizzo:</b>              | strada Mirafiori n° 8                                                                                                                     |
| <b>Dati catastali:</b>         | Fg 1481, part. 129 sub. 19, cat. A/3 classe 3, piano<br>S1-4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 80<br>mq, rendita cat. € 290,51 |
| <b>Prestazione energetica:</b> | Non è disponibile attestazione prestazione<br>energetica                                                                                  |
| <b>Occupazione:</b>            | l'immobile al momento del sopralluogo è risultato<br>occupato dall'esecutato insieme ai figli minori.                                     |
| <b>Importo di stima:</b>       | € 81.300                                                                                                                                  |

## ***Operazioni Peritali***

Per rispondere al quesito disposto dall'Ill.<sup>mo</sup> Giudice, il sottoscritto effettuava verifiche presso i seguenti Uffici:

- Conservatoria del Registro Immobiliare di Torino 1;
- NCEU – Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- Ufficio Tecnico (area edilizia privata) del comune di Torino;
- amministratore di condominio;

Il sottoscritto effettuata il sopralluogo insieme al nominato custode dell'immobile.

## ***Risposta ai quesiti***

Si riportano di seguito le risposte alle singole parti del quesito.

### **1. identificazione dei beni pignorati**

il presente procedimento insite su un immobile ad uso abitativo sito in Torino, strada di Mirafiori n° 8.

L'immobile si trova al quarto piano (quinto f.t.) ed è sostanzialmente composto soggiorno living, cucinino, due camer3, bagno, ripostiglio, 3 balconi e cantina.

### **Catasto Fabbricati**

Fg 1481, part. 129 sub. 19, cat. A/3 classe 3, piano S1-4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 80 mq, rendita cat. € 290,51 – I dati attuali derivano da variazione del 30/09/2014 Pratica n. TO0333030 in atti dal 30/09/2014 per “bonifica identificativo catastale” (n. 252747.1/2014)

**La planimetria catastale presenta difformità con lo stato di fatto.**

**coerenze in senso orario:**

- ✓ NORD: altra UI
- ✓ EST: strada Mirafiori
- ✓ SUD: altra UI e vano scale
- ✓ OVEST: cortile

**coerenze unità immobiliare da Atto di provenienza:** strada Mirafiori, altro alloggio del piano, pianerottolo, vano scale, cortile comune e proprietà C.L. o aventi causa

**coerenze cantina da Atto di provenienza:** vano scala, sottosuolo verso cortile comune, cantina '8 B' e corridoio comune.

**ubicazione:** Comune di Torino, strada di Mirafiori n° 8. L'unità immobiliare è situata all'interno del quartiere denominato "Mirafiori SUD", non direttamente esposta ai rumori derivanti dal traffico veicolare privato e pubblico in quanto ubicato al piano quarto dello stabile; sono presenti nelle vicinanze esercizi commerciali, anagrafe e servizi per il trasporto pubblico locale.

L'esposizione solare dell'immobile risulta discreta essendo l'immobile esposto su 2 lati con superficie finestrata adeguata.

L'immobile è classificato in categoria A/3 ovvero "*Abitazioni di tipo economico*"

**2. Proprietari alla data della trascrizione e nel ventennio anteriore**

Sulla base della Certificazione Notarile e dalle verifiche effettuate dal sottoscritto si ricostruisce quanto segue:

**1) ATTO TRA VIVI – Donazione  
(primo atto tra vivi anteriore al ventennio)**

a favore: Omissis 3

contro: Omissis 4, Omissis 5

TRASCRIZIONE del 01/04/1983 - Registro Particolare 5857 Registro Generale 7380

Pubblico Ufficiale: notaio Massimo Vallania Repertorio 190889 del 05/03/1983

**2) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

a favore: Omissis 2

contro: Omissis 3

TRASCRIZIONE del 30/11/2007 - Registro Particolare 42436 Registro Generale 68652

Pubblico Ufficiale: notaio Gianluca Eleutieri Repertorio 64752/10905 del 28/11/2007

All'esito degli accertanti il sottoscritto CTU conclude che i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risultano corretti.

**3. formalità, vincoli, oneri, pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

**articolo n° 4**

Con riferimento alla documentazione agli Atti ed alle verifiche svolte sono emersi le seguenti formalità gravanti sull'immobile alla data del pignoramento:

**1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo**

**DA CANCELLARE TOTALMENTE**

a favore: Omissis 6

contro: Omissis 2

Capitale: € 118.000,00 – Ipoteca: € 236.000 – durata 20 anni

**ISCRIZIONE del 15/12/2020** - Registro Particolare 6931 Registro Generale 43341

Pubblico ufficiale: Tribunale Ordinario Repertorio 7269 del 24/07/2019

**2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

**DA CANCELLARE TOTALMENTE**

a favore: Omissis 7

contro: Omissis 2

**ISCRIZIONE del 30/11/2007** - Registro Particolare 15673 Registro Generale 68653

Pubblico ufficiale: notaio Gianluca Eleutieri Repertorio 64753/10906 del 28/11/2007

**3) ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

a favore: Omissis 8

contro: Omissis 2

**TRASCRIZIONE del 23/11/2023** - Registro Particolare 37849 Registro Generale 48815

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario repertorio 23760/2023 del 08/11/2023

Con riferimento alla cancellazione delle pregiudizievoli il CTU segnala che a seguito di vendita giudiziaria e per mezzo del decreto di trasferimento le pregiudizievoli giudiziali (a titolo esemplificativo pignoramenti) trascritte presso la conservatoria R.R.I.I. verranno

cancellate.

Per quanto riguarda Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo **ad oggi risulta ancora presente**. Una volta ricostruito lo stato dei versamenti al fine di ricostruire il residuo di capitale da restituire, gli oneri della cancellazione risultano essere pari a:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00;

In merito alla Ipoteca Giudiziale anche questa dovrà essere totalmente cancellata.

Gli oneri della cancellazione a carico del debitore ovvero dell'aggiudicatario risultano essere pari a:

- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di €. 35,00;
- Imposta di bollo di €. 59,00;
- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile/importo del debito

Il sottoscritto sottolinea che gli importi soprariportati dovranno essere verificati nella loro validità al momento dell'aggiudicazione.

Dal punto di vista dei vincoli urbanistici, architettonici ecc., non si segnalano particolari limitazioni/restrizioni per le opere di ristrutturazione interna della U.I. Infatti, l'immobile oggetto di esecuzione rientra nella classe di destinazione **M1** del P.R.G.C. di Torino ovvero *"Isolati misti prevalentemente residenziali."*

Dal punto di vista della pericolosità geomorfologica nel Piano regolatore

l'area risulta essere *in classe I(P) "Aree non inondabili: nessun condizionamento"*

**Come buona prassi è bene, prima di procedere a qualsiasi opera di ristrutturazione straordinaria, un confronto diretto con un tecnico dell'UTC – settore edilizia Privata del Comune di TORINO**

**articolo n° 5**

L'amministratore del condominio inviava al sottoscritto copia del regolamento, allegato alla presente, il quale tra i vari punti regola i rapporti per le aree comuni, l'amministrazione, la compartecipazione alle spese di gestione e manutenzione delle parti e servizi comuni.

Limitazioni e divieti sono elencati nell'art. 10 del Regolamento a cui si rimanda per maggiori dettagli in merito ai divieti ed obblighi che comunque risulta essere quelli consueti.

**articolo n° 8**

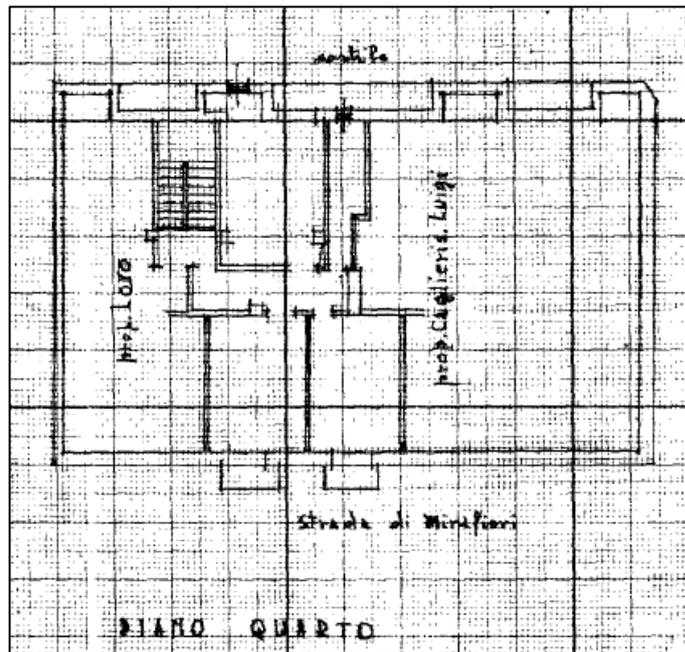
All'esito delle verifiche l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo e/o uso civico.

**4. Occupazione dell'immobile**

In sede di sopralluogo si è verificato che l'unità immobiliare risulta essere occupato dalla proprietà.

**5. Descrizione beni pignorati**

Di seguito viene descritto sinteticamente l'unità immobiliare oggetto di perizia, rinviando agli allegati per quanto riguarda i rilievi fotografici e la planimetria catastale di cui si riporta di seguito un estratto.



La unità immobiliare risulta inserito al piano quarto (quinto f.t.) di un corpo fabbrica composto complessivamente da n° 5 piani fuori terra oltre al piano interrato.

La tipologia edilizia è del tipo "edificio in linea" con struttura portante in cls armato e tamponamenti in laterizio.

Non è presente ascensore condominiale.

L'unità immobiliare è composta sostanzialmente da soggiorno living con cucinino. Di fronte al soggiorno sono presenti le 2 camere aggettanti su strada di Mirafiori e dotate entrambe di balconi. Dal soggiorno si accede

anche ad un disimpegno (ovvero ciò che è rimasto del precedente piccolo corridoio), conduce al bagno sulla sinistra e ad un piccolo ripostiglio ricavato verosimilmente in una intercapedine.

In generale l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione discreto.

Alcuni segni di ammaloramento murario per umidità sono presenti sul soffitto del bagno.

L'acqua calda sanitaria risulta prodotta da caldaia a gas metano.

I fornelli sono elettrici.

È presente impianto di riscaldamento centralizzato con termosifoni dotati di termovalvole e contabilizzatori.

Gli impianti elettrico, adduzione gas e idrico appaiono funzionanti. Il sottoscritto, come buona prassi, consiglia una verifica di integrità e conformità degli impianti (elettrico, idrico e adduzione gas) prima dell'utilizzo.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

In generale lo stabile condominiale si presenta in stato di manutenzione discreta.

## **6. Verifiche edilizie:**

*REGOLARITÀ EDILIZIA E CONCESSIONI CENSITE:*

Premesso che nell'Atto di pignoramento non è menzionato alcun terreno, le ricerche si sono concentrate a livello urbanistico-residenziale.

All'esito delle verifiche risultano disponibili le seguenti pratiche edilizie.

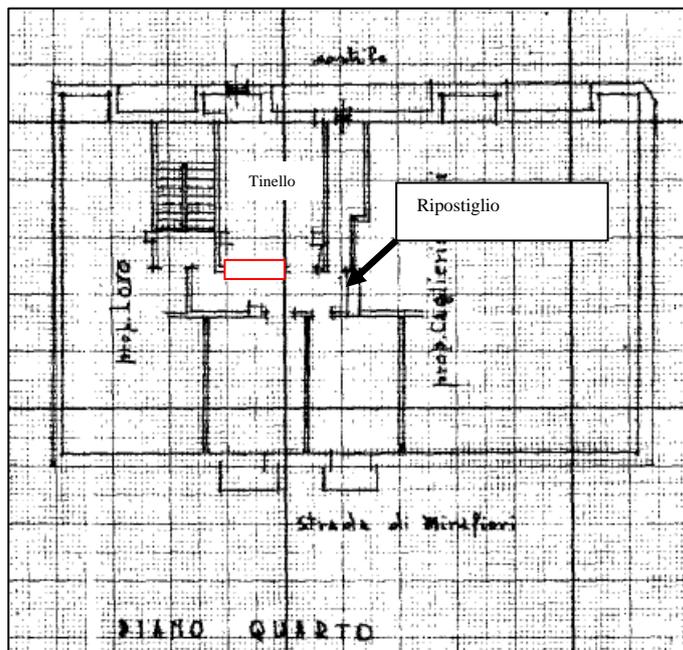
- Licenza edilizia n° 1966 prot.193-1956 del 3/10/1960
- Licenza di abitabilità n° 129 prot. n° 21 - 1960 del 6/4/2962

Non sono presenti autorizzazioni relative ad interventi di manutenzione interna all'immobile.

#### IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCONTRATE:

All'esito delle verifiche il sottoscritto ha rilevato:

- Planimetria: lo stato attuale non corrisponde alla planimetria catastale per la rimozione di un tramezzo tra corridoio e tinello con creazione di fatto di un soggiorno living. Inoltre, risulterebbe essere stato ricavato un ripostiglio adiacente al bagno.



- Disposizione ambienti interni: occorre procedere con deposito di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria qualora si voglia mantenere lo stato attuale.

Per quanto riguarda l'aggiornamento catastale occorre presentare una pratica telematica DOCFA - *DOcumenti Catasto Fabbricati* subito dopo l'accettazione della CILAS in sanatoria (qualora venga presentata). Per tale pratica il sottoscritto stima un importo per il professionista incaricato dell'ordine dei € 600,00 oltre oneri di legge (tra cui l'importo dovuto per il catasto stimato ad oggi in € 100,00).

In merito alla pratica edilizia (CILA) in Sanatoria occorre prevedere un per il professionista incaricato dell'ordine dei € 1.000,00 una sanzione ad oggi pari a € 1.000,00.

## **7. Spese condominiali e procedimenti giudiziari:**

Per quanto riguarda le spese condominiali l'amministratore ha comunicato al sottoscritto una situazione complessiva derivante spese ordinarie, straordinarie e riscaldamento per complessivi € 5.445,90 e € 10.460,45

Al momento l'amministratore non ha comunicato ulteriori spese straordinarie già deliberate.

All'esito delle verifiche ipocatastali aggiornate alla data odierna non sono presenti procedimenti giudiziari di natura penale in capo all'esecutata che abbiano rilevanza ai fini del presente procedimento.

#### **8. Attestato di Prestazione Energetica:**

All'esito delle verifiche effettuate presso il Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (SIPEE), non è stato rinvenuto alcun APE.

#### **9. Estimo:**

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare dei rilievi foto planimetrici dell'immobile al fine di verificare in generale lo stato dell'immobile e rilevare le superfici commerciali secondo il criterio della Superficie Esterna Lorda (SEL) così come indicato nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate da ABI ed associazioni di categoria e professionali:

- 100% delle superfici calpestabili e delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici occupate da muri perimetrali di confine con altre UI e da eventuali muri portanti interni;
- 25% delle superficie di balconi/terrazzi scoperti e 35% delle superficie di balconi/terrazzi coperti (chiusi su 3 lati);
- 50 % delle superfici delle pertinenze quali cantina avendo accesso diretto dalla UI.

- 33 % delle superfici delle pertinenze quali cantina non avendo accesso diretto dalla UI.

Secondo i criteri sopra riportati il sottoscritto ha calcolato una superficie commerciale totale pari a:

**Unità Immobiliare**

75 mq circa

Per la stima sono state acquisite informazioni presso le principali agenzie immobiliari operanti nell'area in oggetto (anche attraverso internet) quali, ad esempio Immobiliare.it, casa.it, oltreché presso gli osservatori del mercato immobiliare operanti nella provincia di Torino. Stante lo stato dell'immobile sono stati rilevati gli importi medi presenti nelle varie banche dati:

**Unità Immobiliare:**

I valori rilevati risultano essere:

|                                                  |                        |
|--------------------------------------------------|------------------------|
| Osservatori immobiliari                          | €/m <sup>2</sup> 1.300 |
| media valori delle agenzie immobiliari (attuali) | €/m <sup>2</sup> 1.300 |
| Valore Agenzia del Territorio                    | €/m <sup>2</sup> 1.000 |

Il CTU, tenuto conto della esposizione, servizi in dotazione, dimensione ed altri coefficienti quali la tipologia di zona in cui risulta inserito l'immobile, piano, finiture del condominio ecc., ritiene inoltre corretto utilizzare i seguenti fattori correttivi:

- Vetustà: 0,95;
- Piano quarto (senza ascensore): 0,9
- esposizione: 1
- servizi igienici (singolo): 1
- Stato di manutenzione: 0,95
- vicinanza servizi: 1

Ne consegue che utilizzando le indicazioni sopra descritte e procedendo ad un arrotondamento per difetto (per tenere conto dello scostamento dei valori di mercato attuali con i valori derivanti dagli osservatori immobiliari) si ottiene un valore unitario pari a (in cifra tonda):

**Unità Immobiliare:**

**€/mq 1.120,00**

La stima della Unità Immobiliare risulta quindi essere in cifra tonda:

**Unità Immobiliare**

**€/m<sup>2</sup> 1.120 x m<sup>2</sup> 75 = € 84.000,00**

A tale importo deve essere sottratto quanto stimato per la regolarizzazione pari a € 2.700,00:

**Unità Immobiliare**

**€/m<sup>2</sup> (1.120 x m<sup>2</sup> 75) – 2.700 = € 81.300,00**

**10.Art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020**

All'esito delle verifiche presso l'UTC del comune di La Loggia, sulla base di quanto evincibile dall'atto di provenienza il sottoscritto conclude non essere applicabile l'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

Avendo così estinto il mandato ricevuto, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per ogni ulteriore incombenza.

Con ossequio.

Torino, 02 maggio 2024



*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*ing. Massimo FERRERO*

**Allegati:**

- Allegato 1. Relazione Tecnica con l'omissione delle Parti coinvolte*
- Allegato 2. fotografie immobile*
- Allegato 3. stradario*
  - Planimetria catastale*
- Allegato 4. Regolamento condominio*
  - Atto di provenienza*
  - Documenti UTC*
  - Visura storica immobile*
  - Raccomandate esecutato*
  - ricevuta invio PEC avvocato precedente*