

TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esec. Imm.

Giudice Dott.ssa Aloj

R.G. n. 289/22

Creditore procedente:

Esecutato:

(ID 1484)

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Con provvedimento del 17.3.22 il G.E. nominava il sottoscritto arch. Flavio Contardo, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 5311 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino con studio sito in Torino, via Baretto n.36, chiedendo di rispondere al quesito depositato in atti. Con il provvedimento del 19.7.23 il G.E. richiedeva alcuni approfondimenti.

Individuazione del bene

Si tratta della piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio in condominio denominato "LA FILANDA" sito nel Comune di Pancalieri (Torino), avente accessi pedonali e carrai da via San Nicolao, delle Scuole e Principe Amedeo, costituito da un fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, oltre a piano sottotetto e a piano interrato, insistente su area urbana di metri quadrati 3.807 (tremilaottocentosette) circa, censita presso il Catasto Terreni del Comune di Pancalieri, al foglio 16, particelle 1084, ente urbano a partita 1 di ha 00.20.62 (are venti e centiare sessantadue) e 158 ente urbano a partita 1 di ha 00.17.45 (are diciassette e centiare quarantacinque), unità immobiliari che — previo riferimento di esse parti alle ultime planimetrie regolarmente depositate presso l'Ufficio del Territorio di Torino, Catasto Fabbricati del Comune di Pancalieri — così si descrivono:

1. Con accesso da via San Nicolau n. 1 (sub. 175):
 - appartamento al piano primo composto da: cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, confinante con altro appartamento particella n. 1084, cortile comune, vano scala sub 129, pianerottolo e ascensore, appartamento sub. 174, via Principe Amedeo;
 - vano cantina di pertinenza al piano interrato confinante con: intercapedine sub. 135, cantina sub. 177 e corridoio sub. 134.
2. Con accesso da via San Nicolau n. 1 (sub. 176):
 - appartamento al piano primo composto da cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio confinante con: altro appartamento sub. 178, ascensore, pianerottolo e vano scale sub 128, cortile comune, altro appartamento sub. 178, via San Nicolau;
 - vano cantina di pertinenza al piano interrato confinante con: intercapedine sub. 135, cantina sub. 180, corridoio sub. 133 e cantina sub. 160.

3. Con accesso da via San Nicolau n. 15 (sub. 167):
 - autorimessa al piano interrato confinante con: area di manovra sub. 130, autorimessa sub. 147, altra autorimessa mappale 1084.
4. Con accesso da via San Nicolau n. 15 (sub. 169):
 - autorimessa al piano interrato confinante con: area di manovra sub. 130, autorimessa sub. 170, altra autorimessa mappale 1084, autorimessa sub. 178.
5. Con accesso da via San Nicolau n. 15 (sub. 170)
 - autorimessa al piano interrato confinante con: area di manovra sub. 130 a due lati, altra autorimessa mappale 1084, autorimessa sub. 169.
6. Con accesso da via San Nicolau n. 15 (sub. 171):
 - autorimessa al piano interrato confinante con: area di manovra sub. 130, autorimessa sub. 172, altra autorimessa mappale 1084, autorimessa sub. 178.
7. Con accesso da via San Nicolau n. 15 (sub. 152):
 - autorimessa non catastalmente definita e non ultimata (cat. F/4) al piano interrato confinante con: area di manovra sub. 130, autorimessa sub. 151, cantina sub. 178, altra autorimessa sub. 153.
8. Con accesso da via San Nicolau n. 15 e 1 (sub. 178):
 - quattro appartamenti, sei autorimesse, un magazzino e quattro cantine non catastalmente definiti e non ultimati (cat. F/4) e più esattamente al piano primo confinante con: via San Nicolau, appartamento sub. 176, cortile comune, vano scala sub. 127 e appartamento sub. 141 (i primi due appartamenti); al piano primo confinante con via San Nicolau, via Principe Amedeo, appartamento sub. 174, cortile comune, vano scala 128 e appartamento 176 (il terzo appartamento); al piano secondo confinante con via san Nicolau, appartamento sub. 160, cortile comune, scala sub. 126 e appartamento sub. 142 (il quarto appartamento); al piano interrato confinante con: intercapedine sub. 135, magazzino sub. 156, area di manovra sub. 130, vano scala sub. 128 e corridoio comune sub. 133 (il magazzino); al piano interrato confinante con: area di manovra sub. 130, autorimessa sub. 169, altra autorimessa mappale 1084 e sottorampa mappale 1084 (la prima autorimessa); al piano interrato confinante con: area di manovra sub. 130, autorimessa sub. 171, altre autorimesse mappale 1084 e area di manovra sub. 130 (quattro autorimesse adiacenti); al piano interrato confinante con: area di manovra sub. 130, altra autorimessa mappale 1084, autorimessa sub. 165 (l'ultima autorimessa); al piano interrato confinante con: intercapedine sub. 135, cantina sub. 140, corridoio sub. 131 e intercapedine sub. 135 (la prima cantina); al piano interrato confinante con: corridoio sub. 132, cantina sub. 162, autorimesse sub. 152 e 151, vano scala sub. 127 (le seconde due cantine); al piano interrato confinante con: corridoio sub. 133, vano scala sub. 128, autorimessa sub. 154, cantina sub. 162 (l'ultima cantina)
9. Con accesso da via delle scuole n. 2B (sub. 27):

- appartamento al piano primo composto da: cucina, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio, confinante con altro appartamento particella n. 158, via Principe Amedeo, altro appartamento sub. 26, ascensore, pianerottolo e vano scala e cortile comune;
 - vano cantina di pertinenza al piano interrato confinante con: corridoio sub. 9, vano scala sub. 5 e autorimessa sub. 52.
10. Con accesso da via San Nicolau n. 15 (sub. 44):
 - autorimessa al piano interrato confinante con: altra autorimessa mappale 158, autorimessa sub. 45, area di manovra sub. 7 e autorimessa sub. 43.
 11. Con accesso da via delle scuole n. 2B (sub. 25):
 - appartamento al piano primo e locale cantina in corso di costruzione (cat. F/3) confinante con: appartamento sub. 26, via Principe Amedeo, vie delle scuole, appartamento sub. 24, vano scala sub. 4, cortile (l'appartamento); corridoio comune sub. 8, magazzino sub. 36, intercapedine sub. 10, cantina sub. 32, vano scala sub. 4 (la cantina).
 12. Con accesso da via San Nicolau n. 15 (sub. 37):
 - magazzino in corso di costruzione (cat. F/3) confinante con: vano scala sub. 5, cantina sub. 26, intercapedine sub. 10, magazzino sub. 36.
 13. Con accesso da via San Nicolau n. 15 (sub. 39):
 - autorimessa in corso di costruzione (cat. F/3) confinante con: autorimessa sub. 40, area di manovra sub. 7, autorimessa sub. 38, altra autorimessa mappale 158.
 14. Con accesso da via San Nicolau n. 15 (sub. 40):
 - locale autorimessa in corso di costruzione (cat. F/3) confinante con: area di manovra sub. 7, autorimessa sub. 39, altra autorimessa mappale 158.
 15. Con accesso da via San Nicolau n. 15 (sub. 55):
 - locale autorimessa in corso di costruzione (cat. F/3) confinante con: autorimessa sub. 54, corridoio sub. 8 e area di manovra sub. 7.

Si tratta degli immobili accatastati al catasto fabbricati del comune di Pancalieri con i seguenti dati:

n.	Fg.	Particella	Sub.	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Tot.	Rendita
1	16	158	175	Via San Nicolas, 1 Piano S1-1	A/2	1	4,5 vani	91	
2	16	158	176	Via San Nicolao, 1 Piano S1-1	A/2		4,5 vani	92	
3	16	158	167	Via San Nicolao, 15 Piano S1	C/6	2	17 mq	19	€ 35,12
4	16	158	169	Via San Nicolao, 15 Piano S1	C/6	2	15 mq	16	€ 30,99
5	16	158	170	Via San Nicolao, 15 Piano S1	C/6	2	14 mq	15	€ 28,92
6	16	158	171	Via San Nicolao, 15 Piano S1	C/6	2	14 mq	15	€ 28,92
7	16	158	152	Via San Nicolao, 15 Piano S1	F/4				
8	16	158	178	Via San Nicolao, 15 Piano S1-1-2	F/4				
9	16	1084	27	Via Delle Scuole, 2B Piano S1-1	A/2	1	4,5 vani	89	€ 244,03
10	16	1084	44	Piazza San Nicolao, 1 Piano S1	C/6	2	15 mq	16	€ 30,99
11	16	1084	25	Via Delle Scuole, 2B Piano S1-1	F/3				
12	16	1084	37	Piazza San Nicolao, 1 Piano S1	F/3				
13	16	1084	39	Piazza San Nicolao, 1 Piano S1	F/3				
14	16	1084	40	Piazza San Nicolao, 1 Piano S1	F/3				
15	16	1084	55	Piazza San Nicolao, 1 Piano S1	F/3				

Si specifica che gli indirizzi riportati in tabella sono quelli catastali, mentre gli accessi indicati sopra sono quelli effettivi.

Si allega con il n. 2 la visura catastale sull'esecutata limitata al comune di Pancalieri, con il n. 3 gli elaborati planimetrici delle particelle 158 e 1084.

Si evidenzia che per gli immobili accatastati nelle categorie F/3 ed F/4 la scheda catastale non viene fornita e la consistenza degli immobili deve venir dedotta in modo approssimativo dagli elaborati planimetrici e dai progetti.

Si evidenzia ancora che il pignoramento colpisce anche l'immobile accatastato al mappale 1083 sub. 2 del foglio 16, che è posseduto dal Comune di Pancalieri che lo utilizza come locale tecnico per servizi pubblici come accordi presi nell'abito della convenzione edilizia per l'esecuzione dell'intervento. Come ha precisato il Comune con la e-mail allegato 15, il locale doveva essere oggetto di formale dismissione, questa però non è ancora avvenuta. Si tratta quindi di un locale sul quale non pare opportuno proseguire con la vendita anche perché non ha valore commerciale (si veda la scheda catastale che lo descrive come vano contatori Enel e che è allegata con il n. 3 tris). Si tratta del piccolo locale adiacente la cabina di trasformazione ceduta all'ENEL con l'atto allegato n. 16 di cui si fornisce anche la nota allegata con il n. 16 bis.

Titolarità e cronistoria

L'esecutata ha acquistato:

- quanto alla quota di 1/2 pro-indiviso dell'intero in forza di atto di compravendita a rogito notaio Salvatore Linares, già di Lodi, in data 16 luglio 1946, rep. n. 3.758 racc. n. 2.041, debitamente registrato, trascritto a Pinerolo il 29 luglio 1946, ai nn. 1.696 reg. gen. e 1.625 reg. part.;
- quanto alla restante quota di 1/2 pro-indiviso dell'intero in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe De Carli, già di Laveno Mombello (Varese), in data 17 ottobre 1953, rep. n. 4.024 racc. n. 867,

registrato a Gavirate (Varese) il 21 ottobre 1953, al n. 553, volume 147, trascritto a Pinerolo il 29 ottobre 1953, ai nn. 3.190 reg. gen. e 2.964 reg. part.

Si allegano gli atti d'acquisto con i nn. 1 e 1bis.

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Convenzione edilizia trascritta il 5.1.2006 ai nn. 164/111 tra il comune di Pancalieri e l'esecutata sui mappali 158, 159, 484, 833 e 466 del foglio 16;
- Ipoteca volontaria iscritta il 11.6.2009 ai nn. 752/4605 derivante da contratto di mutuo a favore di Intesa san paolo spa contro l'esecutata su tutti gli immobili pignorati. Si evidenzia che l'ipoteca è effettivamente iscritta sui precedenti immobili sub. da 1 a 27 della particella 158 e da 1 a 2 della particella 159;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 15.6.2020 ai nn. 454/3605 derivante da decreto ingiuntivo a favore di FM snc di Franco Gianluca e Murazzano Maurizio con sede Moretta (CN) contro l'esecutata;
- Ipoteca giudiziale iscritta il 18.1.2021 ai nn. 46/381 derivante da decreto ingiuntivo a favore del creditore procedente contro l'esecutata;
- Pignoramento trascritto il 3.6.22 ai nn. 4994/3879 favore del creditore procedente e contro l'esecutato;

Il costo della cancellazione della formalità è di circa 1.500 €.

Si allega con il n. 9 l'ispezione ipotecaria sull'esecutato e con il n. 9 bis le ispezioni effettuate sui mappali 158 e 1084 sia al catasto terreni che al catasto fabbricati per coprire l'intero ventennio.

Si rappresenta infatti che il certificato ipotecario depositato dal creditore procedente è stato limitato agli immobili pignorati che sono stati costituiti in data successiva al 1.1.2002 per cui in effetti il certificato non copre il periodo tra il 2002 e la data di costituzione dei subalterni ispezionati.

Si allegano quindi anche l'ipoteca San Paolo del 2009 (gter), nonché la convenzione edilizia e altre due trascrizioni sulla trasformazione della società (gquater)

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano altri procedimenti in corso.

Presupposti per l'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020

Non si ritiene che ci siano i presupposti per l'applicazione della norma.

Limitazioni di natura condominiale e spese

Il regolamento di condominio è stato depositato con atto notaio Rebuffo con verbale in data 22 ottobre 2012, rep. n. 7.877 racc. n. 6.220, registrato a Torino 2 il 20 novembre 2012, al n. 12.217, trascritto a Pinerolo

(Torino) il 20 novembre 2012, ai nn. 7.757 reg. gen. e 6.177 reg. part. Il regolamento si allega con il n. 4.

Si rappresenta che il regolamento è solo parziale, in quanto tratta solo degli immobili siti sulla particella 1084 e ignora quelli sulla 158 che all'epoca non erano ancora stati ultimati.

L'esecutata ha debiti verso il condominio. Con il n. 10 è allegata la lettera dell'amministratore all'esecutata che riepiloga i debiti al 2012.

Gli allegati 10 bis e ter riportano le spese del consuntivo 2021 che si riepilogano nella sottostante tabella.

indent. Catastali				identificativi SIPPA		
n.	Sub.	Cat.	S. cat.		id	spese rendiconto 2021
1	175	A/2	91	alloggio	E3	1.713,87 €
2	176	A/2	92	alloggio	F4	831,33 €
3	167	C/6	19	autorimessa	12	27,09 €
4	169	C/6	16	autorimessa	48	38,53 €
5	170	C/6	15	autorimessa	47	21,96 €
6	171	C/6	15	autorimessa	42	36,71 €
7	152	F/4		autorimessa	8	42,77 €
8	178	F/4		vari vedi dettaglio		
immobili costituenti il n. 8					id	
				alloggio	G4	827,92 €
				alloggio	G3	842,30 €
				alloggio	F3	1.179,06 €
				alloggio	H5	1.051,60 €
				magazzino	F1	115,27 €
				autorimessa	49	39,14 €
				autorimessa	46	43,08 €
				autorimessa	45	36,40 €
				autorimessa	44	36,40 €
				autorimessa	43	37,02 €
				autorimessa	38	36,40 €
n.	Sub.	Cat.	S. cat.		id	
9	27	A/2	89	alloggio	D4	1.841,22 €
10	44	C/6	16	autorimessa	32	32,63 €
11	25	F/3		alloggio	C4	1.339,66 €
12	37	F/3		magazzino	D1	122,02 €
13	39	F/3		autorimessa	27	33,15 €
14	40	F/3		autorimessa	28	32,90 €
15	55	F/3		autorimessa	18	54,87 €

Stato di occupazione e di possesso

Il sopralluogo del 22.5.23 alla presenza del legale rappresentante e socio accomandatario dell'esecutata ha permesso di accertare come tutti gli immobili siano liberi tranne il n. 1 (alloggio sub. 175) che è occupato da

XXXXXXXXX in base al contratto allegato con il n. 5. Il contratto è un normale 4 +4. La prima scadenza è il 1.3.2024. L'importo del canone di 4.200 € all'anno pari 350,00 € al mese. Si tratta di un contratto registrato nel 2020 e quindi opponibile alla procedura (si veda l'e-mail allegato 5 dell'Agenzia Entrate).

L'inquilino ha riferito anche in occupare, ma senza contratto, un garage che usa come magazzino. Si tratta del box n. 49 della numerazione dell'esecutata che fa parte dell'immobile 8. Alcuni giorni prima del deposito della presente il legale rappresentate dell'esecutata ha riferito che il garage è stato liberato.

Inoltre, si riferisce che il magazzino che è parte dell'immobile 8 è stato concesso in uso, senza contratto e in modo temporaneo, ad un conoscente del legale rappresentante dell'esecutata che lo libererà presto (l'occupante è stato indicato come: sig. XXXX). In altre autorimesse sono ancora depositati alcuni materiali dell'esecutata che verranno rimossi a breve.

Descrizione dell'immobile

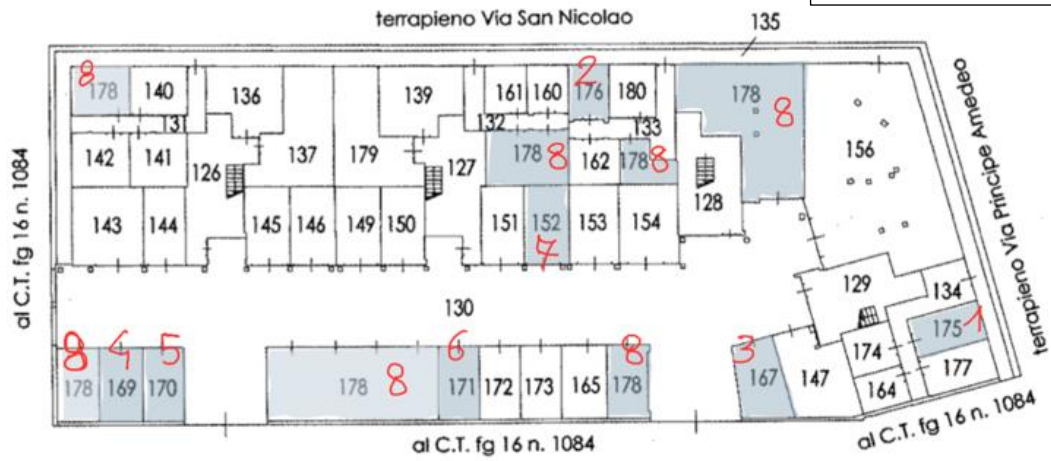
Si tratta di immobili siti in un grande complesso edilizio del centro di Pancalieri che è stato completamente ricostruito negli anni tra il 2008 e il 2016. Seguono alcune immagini e gli elaborati planimetrici con evidenziati gli immobili oggetto della presente.





PIANO INTERRATO

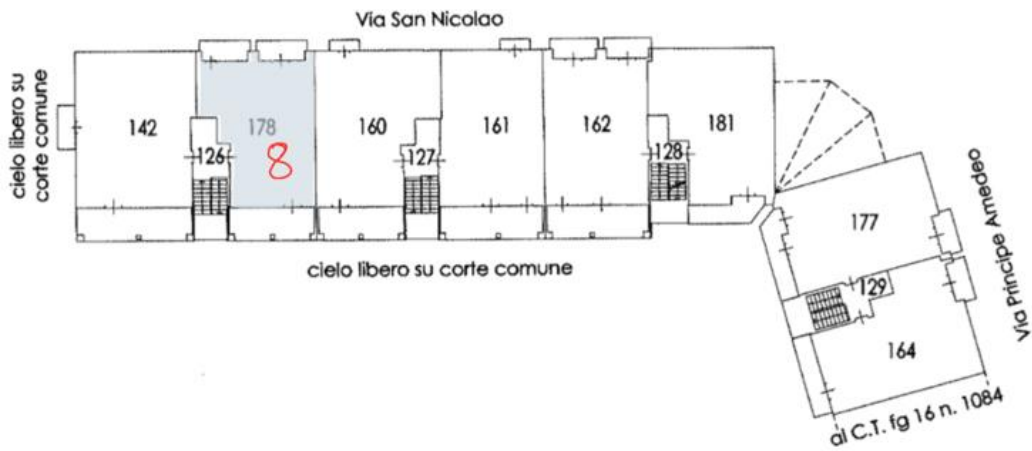
Mappale 158



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

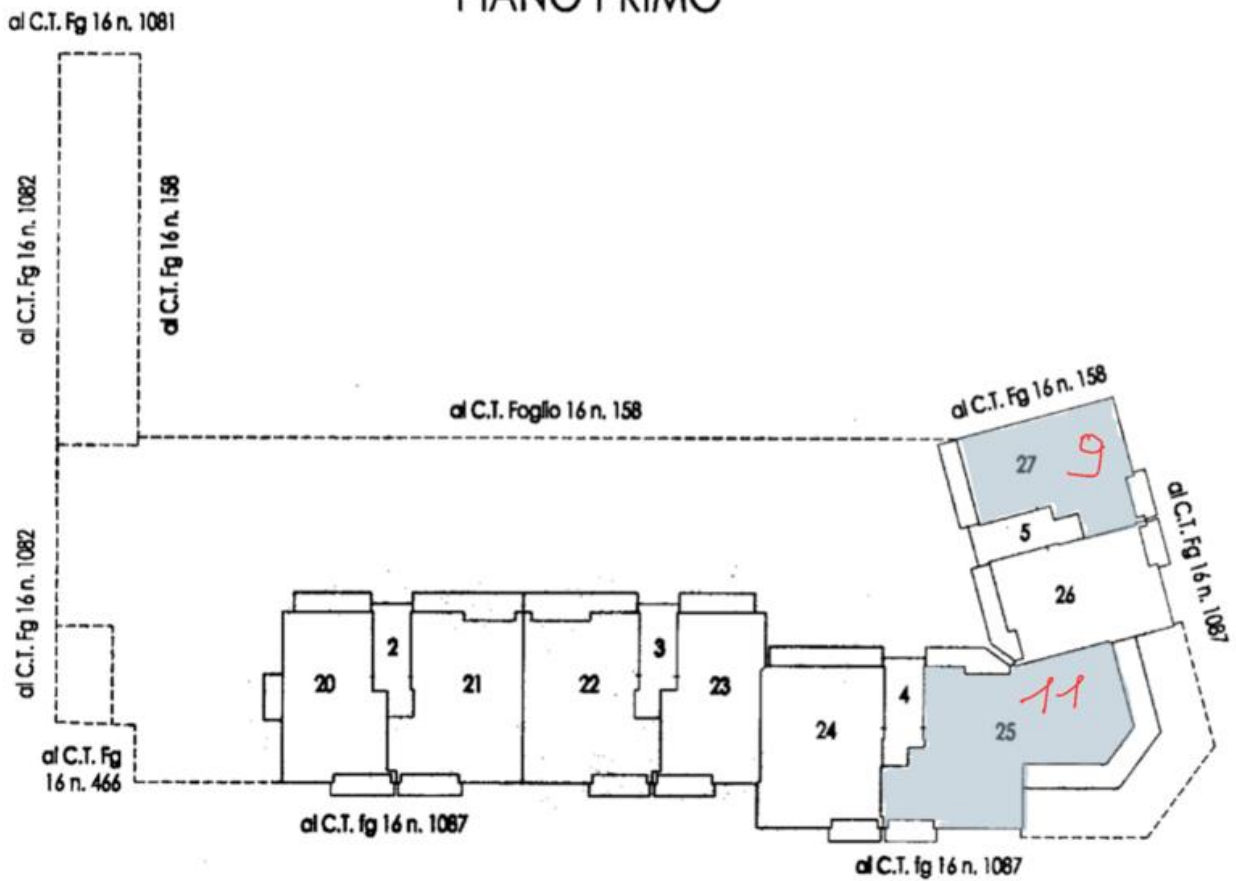


PIANO INTERRATO

Mappale 1084



PIANO PRIMO



Il complesso ospita negozi al piano terreno, appartamenti al primo e al secondo piano e garage e magazzini al piano interrato. Molti immobili sono ultimati e abitati/utilizzati.

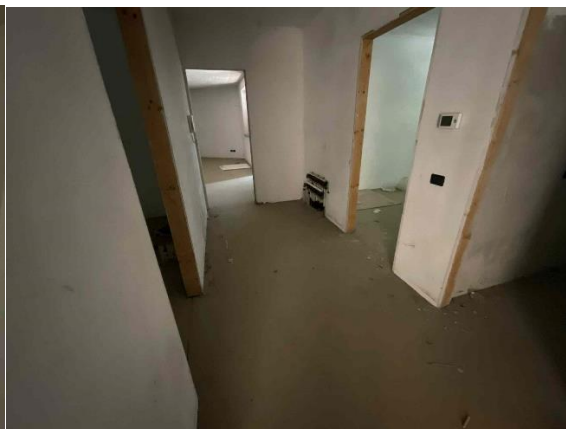
Tra quelli oggetto del presente vi sono immobili ultimati o sostanzialmente ultimati, ma ancora accatastati nelle categorie provvisorie di F3 ed F4 e altri ancora da ultimare. Tra gli immobili da ultimare alcuni mancano di pavimenti – rivestimenti e serramenti interni, altri sono allo stato grezzo. Si rappresenta che, anche se per alcuni immobili gli impianti sembrano ultimati, non è affatto detto che funzionino, perché nessuno ha controllato che siano stati effettivamente correttamente ultimati o che non siano stati danneggiati dal tempo e da atti vandalici o ruberie.

L'ultima colonna della tabella che segue, che indica la percentuale di completamento degli immobili, deve quindi essere presa come un'indicazione approssimativa. In particolare, anche gli immobili per i quali si è indicato il completamento al 100% potrebbero aver necessità di interventi di manutenzione straordinaria per essere utilizzati.

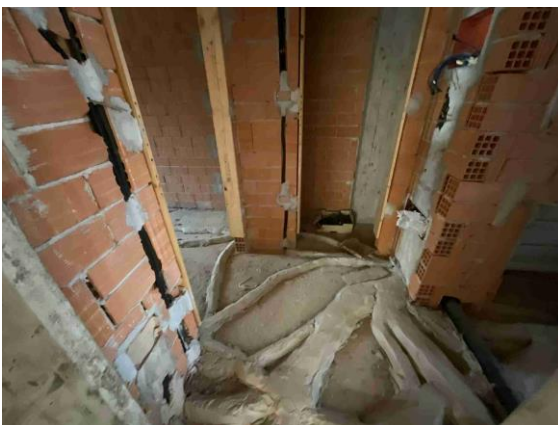
Le immagini che seguono sono esemplificative dei vari livelli di ultimazione. Più dettagliate indicazioni possono essere tratta delle fotografie allegate.



Immobilabile 9



Immobilabile 11



Immobilabile 2



Immobilabile 8 alloggio 2° piano

Gli immobili ultimati sono anche descritti nelle schede catastali degli immobili accatastati (allegato 3 bis) e negli elaborati planimetrici (allegato 3).

Gli immobili da ultimare e accatastati nelle categorie F/3 ed F/4 sono descritti negli allegati 11, 12 e 13.

Gli allegati 12 e 13 contengono la rappresentazione degli immobili per come il progetto prevedeva fossero completati. L'allegato 11 illustra la superficie catastale che si prevede gli immobili possano avere una volta completati. Gli elaborati 11, 12 e 13 sono stati preparati dal geom. Martini su incarico del sottoscritto. Il geom. Martini ha partecipato alla progettazione del complesso e ne ha redatto l'accatastamento.

Si evidenzia che nelle schede catastali e nelle bozze di schede catastali preparate dal geom. Martini i numeri in azzurro rappresentano il numero dell'immobile oggetto della presente e l'identificativo attribuito dalla SIPPA (per esempio la scritta 7 – 8 nella scheda simulata del sub. 152 allegata con il n. 12 indica che si tratta dell'immobile 7 costituito dall'autorimessa indicata con 8 dalla SIPPA).

Le superfici degli immobili sono indicate nella tabella fornita dall'esecutata e allegata alla presente con il n. 6. In base agli accatastamenti e alla sopracitata tabella sono state calcolate le superfici commerciali dei vari immobili come da tabella che segue.

La tabella che segue mette in relazione la numerazione degli immobili adottata per la seguente relazione con i dati catastali e gli identificativi adottati dall'esecutata e fornisce inoltre le superfici catastali (quando disponibili), le superfici calcolate dall'esecutata (per gli alloggi oltre alla superficie principale viene anche indicata la superficie dei balconi e delle cantine) e la superficie commerciale adottata per la stima.

n.	indent. Catastali				identificativi SIPPA				perc.	
	Sub.	Cat.	S. cat.		id	sup. p.	balc	cant	Sup. Com.	compet.
1	175	A/2	91	alloggio	E3	82,32	11,68	13,66	91	100%
2	176	A/2	92	alloggio	F4	80,63	27,13	10,78	92	70%
3	167	C/6	19	autorimessa	12	18,49			19	100%
4	169	C/6	16	autorimessa	48	15,93			16	100%
5	170	C/6	15	autorimessa	47	15,04			15	100%
6	171	C/6	15	autorimessa	42	15,2			15	100%
7	152	F/4		autorimessa	8	17,7			17	100%
8	178	F/4		vari vedi dettaglio					574	

immobili costituenti il n. 8				id	sup. p.	balc	cant	Sup. Com.	
			alloggio	G4	86,85	16,41	12,13	98	60%
			alloggio	G3	85,36	19,7	10,63	98	60%
			alloggio	F3	121,12	24,51	9,94	132	60%
			alloggio	H5	78,06	24,92	13,63	90	60%
			magazzino	F1	63,13			63	100%
			autorimessa	49	16,14			16	100%
			autorimessa	46	17,77			17	100%
			autorimessa	45	15,04			15	100%
			autorimessa	44	15,14			15	100%
			autorimessa	43	15,25			15	100%
			autorimessa	38	14,97			15	100%
								574	

n.	Sub.	Cat.	S. cat.		id	sup. p.	balc	cant	Sup. Com.	
9	27	A/2	89	alloggio	D4	83,29	12,2	10,78	89	100%
10	44	C/6	16	autorimessa	32	15,42			15	100%
11	25	F/3		alloggio	C4	143,52	35,11	19,42	160	90%
12	37	F/3		magazzino	D1	76,51			76	100%
13	39	F/3		autorimessa	27	15,71			15	100%
14	40	F/3		autorimessa	28	15,4			15	100%
15	55	F/3		autorimessa	18	25,87			25	100%

Si tratta di immobili siti in un recente complesso ben rifinito e dotato di riscaldamento a pavimento con centrale termica condominiale.

Regolarità edilizia ed urbanistica

Si premette che la ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, ovvero che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85. Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.L.vo 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue che sarebbe anche azzardato eseguire in modo approssimativo. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio (la cubatura autorizzata è sempre riferita all'intero edificio e mai al singolo appartamento) e l'acquirente diventa proprietario anche delle parti comuni per cui occorrerebbe confrontare l'esistente con i vari progetti che sono stati presentati ed estendere gli accertamenti all'intero edificio e a tutte le parti comuni, nonché raggiungere la precisione dell'1% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive e quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, non venendo di norma fatte oggetto di ordinanze di ripristino, non rappresentano un rilevante impiccio per l'acquirente, che, di norma, avrà anche la possibilità di sanarle con una spesa contenuta.

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto un'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluenza sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici, e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non espressamente diversamente segnalato quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori non comportanti l'incommerciabilità del bene e/o tolleranze esecutive e la loro successiva

eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.L.vo 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che comunque l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico DPR 380/01.

Nel caso specifico si riferisce che l'immobile è commerciabile in quanto la sua costruzione è iniziata prima del 1.9.1967 e successivamente è stato ottenuto il Permesso di Costruire n. 6/2008 del 15.7.08 per demolizione e ricostruzione, prorogato in data 3.8.12, nonché la Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 20.1.12 n. 238 sulle unità immobiliari del mappale 1084, nonché Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 18 dicembre 2014, prot. n. 3497 per variante parziale sulle unità immobiliari del mappale 158.

Inoltre:

- che è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità parziale in data 25 giugno 2012 relativamente ai subalterni 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 36, 38, 41, 43, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 e 62;
- che è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità parziale in data 18 dicembre 2014 relativamente ai subalterni 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147 del mappale 158 e al subalterno 42 del mappale 1084;
- che è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità parziale in data 29 ottobre 2015 relativamente ai subalterni 151 e 161 del mappale 158.
- che è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità parziale in data 24 novembre 2015 relativamente ai subalterni 153 e 162 del mappale 158 e subalterni 31, 47 e 48 del mappale 1084;
- che è stata presentata domanda di rilascio certificazione di agibilità parziale in data 29 gennaio 2016 relativamente ai subalterni 156, 157, 158 e 159 del mappale 158;
- nonché richiesta segnalazione certificata di agibilità per i sub. 163, 154 e 167 del mappale 158 e sub. 27 del mappale 1084.

Gli immobili oggetto della presente non risultano quindi aver ottenuto l'agibilità.

Si vedano gli allegati 7, 7bis e 8.

Regolarità catastale

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati

catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente solo sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle che, per esempio, omettono la presenza di un muro o mal rappresentando la forma delle stanze). Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

Nel caso specifico si riferisce che le schede catastali sono conformi.

Attestato prestazione energetica

Gli immobili non sono dotati di Attestato Certificazione Energetica tranne che l'alloggio immobile 1 sub. 175 che è dotato di APE codice 2018 207739 0041 con scadenze 27.6.28 che, come riferito nel contratto di locazione allegato con il n. 5, classifica l'immobile in classe A2.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona. In particolare, ho reperito i due atti di vendita di immobili nello stesso complesso che si allegano con in n. 14. Da tali atti possono essere estrapolati i seguenti parametri.

atto agosto 2022 per € 130,000	sup cat		
alloggio al piano primo n. 158 sub. 140	107	1.050,00 €	112.350,00 €
autorimessa al piano interrato sub. 143	26	700,00 €	18.200,00 €
			130.550,00 €
atto giugno 2021 per € 120,000			
appartamento al piano 2° n. 158 sub. 181	88	1.200,00 €	105.600,00 €
cantina al piano -1 sub. 180	12	800,00 €	9.600,00 €
autorimessa al piano -1 sub. 154	24	250,00 €	6.000,00 €
			121.200,00 €

Inoltre, con una ricerca su internet, ho reperito l'annuncio di vendita che si allega con il n. 15 in base al quale il parametro del prezzo richiesto è circa pari a 1.000 €/mq.

In ultimo ho reperito il bollettino OMI riportato nella pagina seguente che, per le abitazioni civili, di categoria A/2, in stato normale (quindi non nuovo o molto recente) prevede valori massimi di 1.000 € al mq e per le autorimesse di 720 €/mq.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	1000	L	2,8	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	520	770	L	2,3	3,4	L
Box	NORMALE	480	720	L	2,4	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	640	960	L	2,7	4	L

Si ritiene pertanto di adottare i parametri indicati nelle tabelle che seguono.

n.	Sub.	Cat.	S. cat.		id	Sup. Com.	€/mq	Valore
1	175	A/2	91	alloggio	E3	91	1.100,00 €	100.100,00 €
2	176	A/2	92	alloggio	F4	92	700,00 €	64.400,00 €
3	167	C/6	19	autorimessa	12	19	750,00 €	14.250,00 €
4	169	C/6	16	autorimessa	48	16	750,00 €	12.000,00 €
5	170	C/6	15	autorimessa	47	15	750,00 €	11.250,00 €
6	171	C/6	15	autorimessa	42	15	750,00 €	11.250,00 €
7	152	F/4		autorimessa	8	17	750,00 €	12.750,00 €

immobili costituenti il n. 8					id	Sup. Com.	€/mq	Valore
8	178	F/4		alloggio	G4	98	600,00 €	58.800,00 €
				alloggio	G3	98	600,00 €	58.800,00 €
				alloggio	F3	132	600,00 €	79.200,00 €
				alloggio	H5	90	600,00 €	54.000,00 €
				magazzino	F1	63	400,00 €	25.200,00 €
				autorimessa	49	16	750,00 €	12.000,00 €
				autorimessa	46	17	750,00 €	12.750,00 €
				autorimessa	45	15	750,00 €	11.250,00 €
				autorimessa	44	15	750,00 €	11.250,00 €
				autorimessa	43	15	750,00 €	11.250,00 €
				autorimessa	38	15	750,00 €	11.250,00 €
						574		345.750,00 €

n.	Sub.	Cat.	S. cat.		id	Sup. Com.	€/mq	Valore
9	27	A/2	89	alloggio	D4	89	1.100,00 €	97.900,00 €
10	44	C/6	16	autorimessa	32	15	750,00 €	11.250,00 €
11	25	F/3		alloggio	C4	160	850,00 €	136.000,00 €
12	37	F/3		magazzino	D1	76	400,00 €	30.400,00 €
13	39	F/3		autorimessa	27	15	750,00 €	11.250,00 €
14	40	F/3		autorimessa	28	15	750,00 €	11.250,00 €
15	55	F/3		autorimessa	18	25	750,00 €	18.750,00 €

Si stimano pertanto gli immobili come da tabella sotto riportata.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	catastale	comm.	al mq di sup. comm.	totale a corpo
Imm. 1	91	91	€ 1.100,00	€ 100.100,00
Imm. 2	92	92	€ 700,00	€ 64.400,00
Imm. 3	19	19	€ 750,00	€ 14.250,00
Imm. 4	16	16	€ 750,00	€ 12.000,00
Imm. 5	15	15	€ 750,00	€ 11.250,00
Imm. 6	15	15	€ 750,00	€ 11.250,00
Imm. 7		17	€ 750,00	€ 12.750,00
Imm. 8		574	€ 602,35	€ 345.750,00
Imm. 9	89	89	€ 1.100,00	€ 97.900,00
Imm. 10	16	15	€ 750,00	€ 11.250,00
Imm. 11		160	€ 850,00	€ 136.000,00
Imm. 12		76	€ 400,00	€ 30.400,00
Imm. 13		15	€ 750,00	€ 11.250,00
Imm. 14		15	€ 750,00	€ 11.250,00
Imm. 15		25	€ 750,00	€ 18.750,00
Adeguaenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi			
	oneri di regolarizzazione urbanistica			€ -
	stato d'uso			€ -
	manutenzione			€ -
	possesto			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			
		totale deprezzamenti	€	-
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 888.550,00

Accorpamento in lotti per la vendita

È opportuno accorpare gli immobili in lotti che possano essere attraenti per il mercato.

In primo luogo, è opportuno separare gli immobili adatti ad un utilizzatore finale, che intenda abitarli o

concederli in locazione, da quelli adatti ad un imprenditore edile, che abbia le competenze e i mezzi per ultimarli.

Nel primo gruppo andranno inseriti gli immobili ultimati e quelli per cui i lavori di ultimazione non siano particolarmente complessi, a prescindere dal fatto che siano accatastati nelle categorie ordinarie o in quelle provvisorie F/3 o F/4.

Considerato il maggior numero di garage rispetto agli appartamenti è poi opportuno abbinare ad ogni appartamento due garage, scelti tra quelli più vicini all'appartamento.



Si propone pertanto di formare n. 4 lotti composti da un appartamento e due garage, nonché altri due lotti composti, uno, da un' autorimessa e l'altro, da un magazzino.

Si veda la tabella che segue.

Lotti adatti ad un utilizzatore/investitore				
		sub.		valore
Lotto 1	Imm. 1	175	alloggio	€ 100.100,00
	Imm. 3	167	autorimessa	€ 14.250,00
	Imm. 6	171	autorimessa	€ 11.250,00
Lotto 2	Imm. 2	176	alloggio	€ 64.400,00
	Imm. 4	169	autorimessa	€ 12.000,00
	Imm. 5	170	autorimessa	€ 11.250,00
Lotto 3	Imm. 9	27	alloggio	€ 97.900,00
	Imm. 15	55	autorimessa	€ 18.750,00
	Imm. 10	44	autorimessa	€ 11.250,00
Lotto 4	Imm. 11	25	alloggio	€ 136.000,00
	Imm. 13	39	autorimessa	€ 11.250,00
	Imm. 14	40	autorimessa	€ 11.250,00
Lotto 5	Imm. 7	152	autorimessa	€ 12.750,00
Lotto 6	Imm. 12	37	magazzino	€ 30.400,00
Lotto adatto ad un imprenditore edile				
Lotto 7	Imm. 8	178	vari	€ 345.750,00

Gli immobili adatti ad un imprenditore edile sono invece quelli dell'immobile 8 (sub. 178) che possono andare a comporre il Lotto 7.

Si allegano:

-  1 atto di acquisto notaio Linares_compressed
-  1bis atto di acquisto notaio De Carli_compressed
-  2 visura catastale eseguita
-  3 elaborati planimetrici
-  3bis schede immobili accatastati
-  3tris scheda immobile da escludere dalla vendita
-  4 fotografie
-  4 regolamento di condominio
-  5 contratti di locazione registrati a Pinerolo
-  5bis risposta ufficio registro Saluzzo
-  6 tabella SIPPA
-  7 edilizia parte nord mappale 158
-  7bis edilizia parte sud mappale 1084
-  8 agibilità
-  9 Ispezione ipotecaria sull'esecutata
-  9bis ispezioni sugli immobili precedenti
-  9quater altre note non comprese nella certificazione
-  9ter iscrizione ipotecaria san paolo
-  10 debiti eseguita verso il condominio
-  10bis Rendiconto Consuntivo 2021 LOTTO A (mapp 1084)
-  10ter Rendiconto Consuntivo 2021 LOTTO B (mapp 158)
-  11 tabella probabile superficie catastale immobili non ultimati
-  12 descrizione grafica immobili non ultimanti mappale 158
-  13 descrizione grafica immobili non ultimanti mappale 1084
-  14 atti per stima
-  15 conferma comune Pancalieri possesso locale mapp. 1083 sub. 2
-  16 atto cessione cabina elettrica
-  16bis nota cessione cabina elettrica

Torino, lì 30.8.23

In Fede
Arch. Flavio Contardo