

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Alonzo

R.G.E. 798/2021

Creditore:

Debitore esecutato:

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PREMESSE	2
RISPOSTA AL QUESITO.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....	2
3. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO	3
4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI.....	3
5. SPESE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	4
6. PROPRIETÀ e CRONISTORIA.....	4
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA	5
8. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÀ E APE	6
9. STIMA	8
10. DESCRIZIONE	9
ELENCO ALLEGATI	11

Arch. Francesca Raffo
via Baretto 36, 10125 Torino
tel. e fax 011 7630384 - cellulare 328 4589010
e-mail: francescaraffo@libero.it



PREMESSE

Con atto di pignoramento trascritto in data 26/10/2021 la _____, rappresentata e difesa dall'avvocato _____, sottoponeva a pignoramento il bene in Torino, Lungo Dora Napoli 6/7, promuovendo l'esecuzione immobiliare n. 798/2021 contro le sig.re _____ per la quota di ½ ciascuno.

Il Giudice della procedura esecutiva, all'udienza del 03/12/2021, disponeva CTU nominando la sottoscritta Arch. Francesca Raffo e fissava l'udienza per la comparizione delle parti in data 20/05/2022 alle ore 10.00.

RISPOSTA AL QUESITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene pignorato si trova a Torino in Lungo Dora Napoli 6, interno 7 e consiste in un fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, oltre a un piano interrato, così composto:

- al piano sottotetto (terzo fuori terra): un locale di servizio;
- al piano primo (secondo fuori terra): un locale di servizio con balcone e terrazzo;
- al piano terreno (primo fuori terra): cucina, camera, bagno, ripostiglio;
- al piano interrato: cantina.

Il tutto è collegato da scale interne e posto alle coerenze di: strada interna di via Lungo Dora Napoli, passaggio privato, altri fabbricati in adiacenza a due lati.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Torino come segue:

foglio 1214, mappale 28, sub. 1, Lungo Dora Napoli 6 interno 7, piani S1-T-1, zona censuaria 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 160 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 158 mq, rendita 697,22€, intestata al sig.

per la piena proprietà di 1/1.

I dati catastali (precedentemente all'allineamento mappe n. TO0249702 in atti dal 02/07/2013 n. 152798.1/2013) erano i seguenti: foglio 171, mappale 413, sub. 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Il bene in oggetto consiste in un fabbricato elevato su tre piani, oltre a piano interrato, sito a Torino, Lungo Dora Napoli 6 interno 7. L'accesso all'immobile avviene da una strada cieca interna a Lungo Dora Napoli, tramite due portoncini pedonali al livello della strada. Al piano terreno si trovano la cucina, una camera da letto e un bagno; al piano primo un locale di



servizio con altezza interna di 2,40m da cui si accede al balcone e a un ampio terrazzo; al piano primo è presente un altro locale di servizio mansardato con velux e altezza massima pari a 2,35m e minima di 0,90m; al piano interrato si trova un locale ad uso cantina con servizio igienico. I quattro livelli sono collegati internamente da: una scala a una rampa che conduce in cantina, una scala a una rampa che conduce al piano primo, una scala a chiocciola che dal piano primo porta al piano sottotetto.

L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo, finiture di tipo economico, serramenti esterni con vetrocamera, dotati di inferriate. L'edificio è stato parzialmente ristrutturato di recente; complessivamente si trova in mediocri condizioni di manutenzione e necessiterebbe di interventi di ristrutturazione e di completamento.

3. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO

L'immobile è disabitato.

4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 07/06/2007 ai nn. 30116/7602 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito notaio Giacomo Dorothy in Torino del 28/05/2007 rep. 181921/7003 per la somma totale di 250.000,00€ e capitale di 125.000,00€ contro il sig. _____ e a favore della _____
- **Pignoramento** immobiliare trascritto in data 26/10/2021 ai nn. 45814/33593, emesso dalla Corte di Appello Unep di Torino e notificato il 01/10/2021 contro _____ a favore di _____

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

VINCOLI e ONERI (condominiali, edilizi/urbanistici, storico/artistici) opponibili all'acquirente

Non sono stati rilevati vincoli e/o oneri opponibili all'acquirente.

CENSO, LIVELLO e USI CIVICI

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte", i beni pignorati 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.



5. SPESE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Si tratta di casa indipendente, priva di regolamento di condominio.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. In caso di iscrizioni o trascrizioni che colpiscono 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)	35,00 €	per ciascuna ipoteca
2)	ipoteca giudiziale o legale: 0,5% del minor valore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'iscrizione ipotecaria. L'importo minimo è di 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) si pagano inoltre:		
4)	bolli	53,00 €	per ciascuna cancellazione
5)	tassa ipotecaria	35,00 €	per ciascuna cancellazione

6. PROPRIETÀ e CRONISTORIA

I beni alla data del pignoramento risultano essere di proprietà di:

, nata a , C.F. , quota di ½,
, nata a , C.F. , quota di ½,

per accettazione di eredità con beneficio di inventario, notaio Natale De Lorenzo del 29/05/2018, rep. 81098/36448, trascritta in data 08/06/2018 ai nn. 23363/16679 contro il padre, sig. , deceduto in data 09/07/2017.

Il sig. acquistava i beni con atto di compravendita notaio Sandra Beligni del 17/09/2001 rep. 6956, trascritto in data 24/09/2001 ai nn. 37755/25780, dai sig.ri



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in data anteriore al 1967.

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione edilizia 1982-1-30319 numero 574 protocollo 1982 numero 139 del 22/03/1983 per la demolizione e ricostruzione del solaio fra il piano terra e il primo;
- permesso edilizio in sanatoria 2004-11-16022 presentata il 22/11/2004 e rilasciata il 28/02/2008 con provvedimento numero 285 per la trasformazione di box auto in locali ad uso residenziale;
- SCIA in alternativa al Permesso di Costruire 2017-9-5248 presentata il 17/03/2017 e rilasciata in data 10/04/2017 per la realizzazione del terrazzo e relativa pratica strutturale (cemento armato) 2017-18-7248 del 14/04/2017 (in corso di istruttoria).

Nell'atto di acquisto notaio Sandra Beligni del 17/09/2001 rep. 6956 viene inoltre citata la pratica edilizia rilasciata dal Comune di Torino per la trasformazione della cantina in cucina e la costruzione di una tettoia chiusa, identificata come Concessione in Sanatoria numero 347/97 del 13/02/1997 la quale, tuttavia, non è presente nell'elenco delle pratiche fornite dall'archivio edilizio di Torino e pertanto non è stata visionata.

Considerato che nelle tavole di progetto allegata alle pratiche edilizie di cui è stato possibile prendere visione e nella planimetria catastale l'altezza del piano interrato è indicata di 2,50 metri, mentre in realtà l'altezza media è di 2,08 metri (altezza massima 2,30 m e minima 1,85 m), non si può garantire la liceità della citata pratica edilizia per la trasformazione della cantina in cucina e pertanto, in via precauzionale, si considera il piano interrato come cantina.

Il certificato di agibilità non è presente.

Alla luce del sopralluogo, si segnala le seguenti difformità:

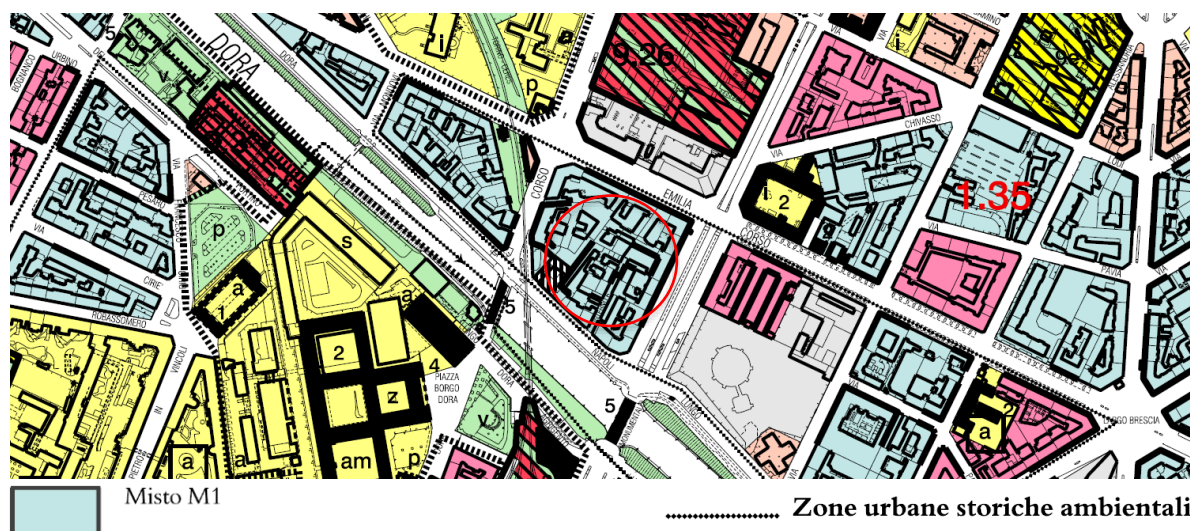
- al piano terreno la distribuzione degli spazi interni è differente da quella raffigurata nell'ultimo progetto presentato: allo stato attuale sono ancora presenti il varco nel muro di spina che collega la cucina al disimpegno centrale e il piccolo disimpegno fronti stante il bagno; il servizio igienico ha quindi una superficie inferiore a quanto raffigurato in progetto;
- al piano interrato il ripostiglio in realtà è un servizio igienico;
- la porta finestra al piano primo che affaccia sul terrazzo in realtà è una finestra;
- le altezze interne dei piani non sono indicate correttamente:
 - la cantina ha un'altezza media di circa 2,08 m (e non di 2,50 m);
 - il piano primo ha un'altezza di 2,40 m (nell'ultimo progetto l'altezza non viene quotata; misurando in scala quanto disegnato nella sezione del fabbricato, l'altezza sembra



corrispondere alla quota di 2,40 m; in questo caso però il locale non può essere considerato una camera, come invece viene indicato, bensì come locale di servizio); si segnala inoltre che nella tavola di disegno allegata alla pratica edilizia 1982-1-30319 per il rifacimento del solaio fra il piano terreno e il piano primo l'altezza interna del piano primo viene erroneamente quotata 3 metri;

- il piano sottotetto ha un'altezza media è di circa 1,60 m (anche in questo caso nel progetto non viene indicata la quota dell'altezza; tuttavia, il vano viene correttamente indicato come deposito anziché come camera).

Situazione urbanistica



Secondo il Piano Regolatore di Torino il bene ricade in area normativa M1: 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).

Il bene fa parte, inoltre, delle “Zone urbane storico-ambientali” le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e spazi che qualificano il tessuto urbano.

8. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÀ E APE ¹

- In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è commerciabile perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto d'assenso equivalente agli effetti. Sono state riscontrate difformità interne (nella distribuzione degli spazi) e di prospetto (finestra lato terrazzo) che dovranno essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria e il pagamento di una sanzione minima a partire da 516€. Sarà inoltre necessario dichiarare la corretta destinazione dei vani nel rispetto della vigente normativa edilizia in materia di altezze interne dei locali. Si stimano le spese per regolarizzare la situazione edilizia intorno ai 4.000€.
- Il certificato di abitabilità non è stato rilasciato.
- In relazione alla modifica dell'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale non è conforme e dovrà essere aggiornata; si stima un costo medio di circa 350€ per la presentazione della pratica DocFa.

¹ In relazione alla regolarità o conformità edilizia si specifica che, in generale, gli immobili si intendono commerciabili quando sono stati realizzati prima del 1967 oppure quando sono stati costruiti in forza di un titolo abilitativo valido, in modo non totalmente difforme da questo e senza variazioni essenziali. Gli immobili si intendono invece regolari o conformi quando appaiono sostanzialmente uguali e conformi ai progetti e ai permessi.

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

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non la regolarità.

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

- Per quanto riguarda il certificato di agibilità si ricorda che si tratta di un documento che dimostra che l'immobile sia idoneo all'uso per cui è stato realizzato e che attesta quindi 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 evidenziata. Anche in questo caso 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, e non possono essere estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale.

- 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 sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano 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.



- 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 farla redigere da un tecnico abilitato. Il costo medio stimato è di circa 350,00 euro.

9. STIMA

Per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona 21 (Semicentrale/PALERMO) del Comune di Torino per il secondo semestre del 2021, evidenziati di seguito.

	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
			Min	Max		Min	Max
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2							
Provincia: TORINO							
Comune: TORINO							
Fascia/zona: Semicentrale/PALERMO							
Codice zona: C10							
Microzona: 21							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
	Abitazioni civili	Normale	1200	1700	L	5,4	7,6
	Abitazioni civili	Ottimo	1700	2550	L	6,8	10
	Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1100	L	4,8	7,2
	Box	Normale	840	1250	L	5,3	7,9
	Posti auto coperti	Normale	720	1050	L	5	7,5
	Posti auto scoperti	Normale	510	770	L	3,2	4,8

Inoltre, per attribuire agli immobili il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: la superficie commerciale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, la qualità architettonica e il contesto del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella che segue:

	Imm. da stimare	1	2	3	Prezzi marginali
Prezzo	-	€ 185.000,00	€ 129.900,00	€ 139.900,00	
superficie	125	110	72	140	media di Prezzo/sup * 80%
Stato di manutenzione	0	1	0,5	0,5	500 €
Prezzo/sup.		1.681,82	1.804,17	999,29	
Prezzo/sup. - 20%		1.345,45	1.443,33	799,43	
		1	2	3	Prezzi Marginali
Prezzo		€ 185.000,00	€ 129.900,00	€ 139.900,00	
superficie		€ 17.941,08	€ 63.391,82	-€ 17.941,08	€ 1.196,07
Stato di manutenzione		-€ 55.000,00	-€ 18.000,00	-€ 35.000,00	€ 500,00
Prezzi corretti		€ 147.941,08	€ 175.291,82	€ 86.958,92	
<u>Valore dell'immobile</u>		€ 147.941,08	€ 175.291,82	€ 86.958,92	
prezzo al mq		€ 1.183,53	€ 1.402,33	€ 695,67	
prezzo al mq		1.093,84 €			
riduzione per trattativa 15%		929,77 €			

Si stima quindi l'immobile con il parametro che segue:

	Valore dell'immobile			
	sup. reale	sup. commerciale	al mq di sup. comm.	totale a corpo
appartamento con cantina	199	124	€ 900,00	€ 111.600,00
Adeguamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi		10%	€ 11.160,00
	oneri di regolarizzazione urbanistica			€ 4.700,00
	stato d'uso			€ -
	manutenzione			€ -
	possessione			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			€ -
	totale deprezzamenti			€ 15.860,00
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 95.740,00

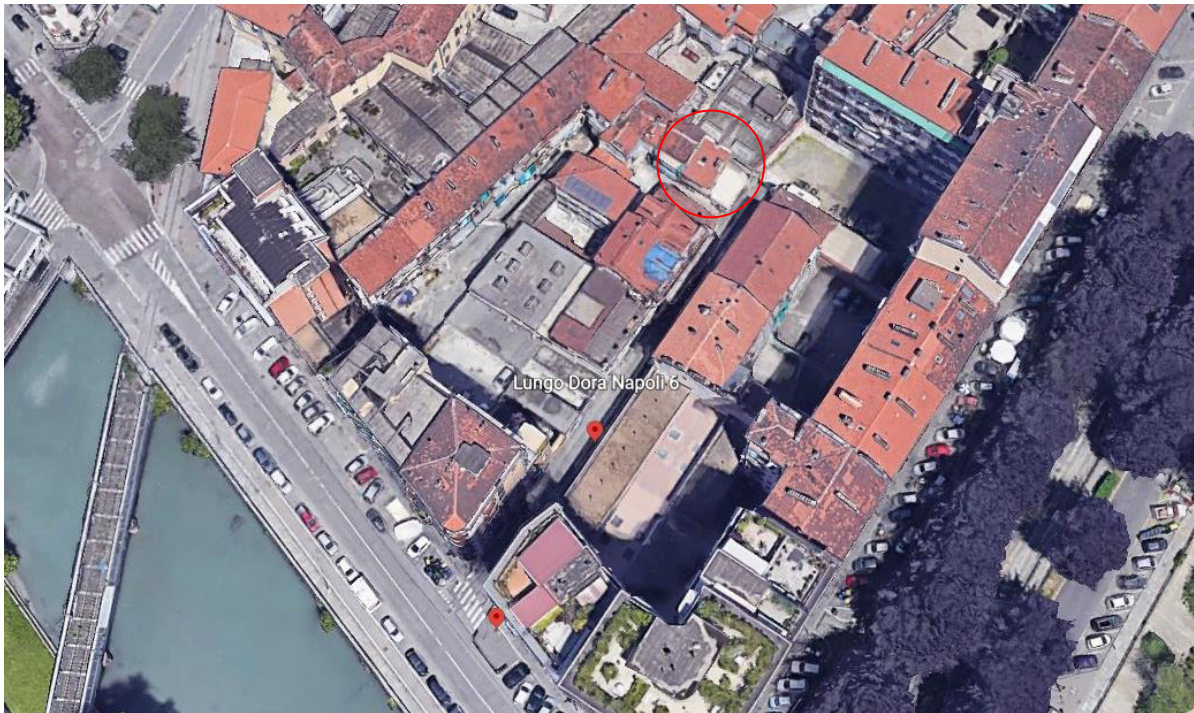
Si stima il valore della piena proprietà del bene pignorato in € 95.740,00.

10. DESCRIZIONE

Il bene in oggetto si trova a Torino, in Lungo Dora Napoli 6 interno 7. Fa parte del quartiere Aurora e in prossimità del quartiere Porta Palazzo. Si tratta di un ambito urbano di carattere popolare, derivante all'espansione tardo ottocentesca e presenta un edificato a prevalenza



residenziale in tessuti edilizi e aggregativi continui, con numerose aree industriali dismesse o in fase di riconversione.



L'accesso all'immobile avviene da una strada cieca, interno di Lungo Dora Napoli. Il bene consiste in un edificio indipendente libero su due lati, elevato su tre piani fuori terra, oltre a piano interrato. La struttura portante è in muratura, la copertura a falde con manto in tegole e la facciata esterna è intonacata e tinteggiata.

Tramite due portoncini pedonali si ha accesso al piano terreno in cui si trovano la cucina, una camera da letto, bagno e ripostiglio. Una scala interna a



una rampa conduce al piano interrato adibito a cantina e dotato di una finestra, servizio igienico e di cucina. Dalla zona giorno al piano terreno un'altra rampa di scale conduce al piano primo, in cui si trova un vano di circa 16 mq, un balcone e un ampio terrazzo (costruito nel 2017 sulla copertura della camera da letto al piano inferiore).

Dal disimpegno al piano primo una scala a chiocciola conduce al piano sottotetto, in cui si trova un locale di servizio di circa 22mq, con altezza minima di 0,90m e altezza massima di 2,35m, dotato di velux.



I pavimenti di tutti i piani (interrato incluso) sono rivestiti in piastrelle; le pareti sono intonacate e tinteggiate, con rivestimento a piastrelle nei bagni e negli angoli cottura ai piani terreno e interrato; il soffitto del sottotetto ha rivestimento in boiserie e travi in legno a vista. I serramenti esterni sono in parte in alluminio e in parte in pvc, dotati di vetrocamera. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori.

Il controsoffitto del bagno presenta una rottura ed avrà bisogno di essere riparato. L'immobile è stato recentemente e parzialmente ristrutturato, ma si trova in mediocri condizioni di manutenzione e avrebbe bisogno di diversi interventi di manutenzione.

Si ribadisce che i locali ai piani primo e sottotetto, pur essendo utilizzati come camere da letto, per la normativa edilizia non presentano le altezze sufficienti e dovranno essere quindi considerati come locali di servizio e che, alla luce delle pratiche edilizie visionate, è improbabile che la cantina possa essere adibita a cucina con servizio igienico in quanto l'altezza interna, anche in questo caso, non è sufficiente.

Calcolo delle superfici

	superficie lorda (muri inclusi)		superficie commerciale
	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
piano interrato	32,00	50%	16
piano terreno	65,00	100%	65
piano primo	32,00	50%	16
balcone e terrazzo	38,00	30%	11
piano secondo	32,00	50%	16
	199		124

ELENCO ALLEGATI

- 1 Scheda riassuntiva
- 2 Allegato fotografico
- 3 Mappa, visura e planimetria catastali
- 4 Atto di acquisto
- 5 Pratiche edilizie (1982-1-30139 / 2004-11-16022 / 2017-9-5248)
- 6 Elenchi formalità
- 7 Annunci immobiliari

Torino, li 13/04/2022

In fede
arch. Francesca Raffo

