

TRIBUNALE DI TORINO

Sne Esec. Imm.

Giudice Dott. Moroni

R.G. n. 1559/14

Attore: XXX

Convenuto: XXXX

(ID 1328)

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Con provvedimento del 8.3.18 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 Sni Civili del Tribunale di Torino con studio sito in Torino, via Baretto n.36, chiedendo di rispondere al quesito depositato in atti.

Individuazione del bene

Si tratta della quota di 1/2 di un abitazione in villino ad un piano fuori terra oltre sottotetto e seminterrato nonché basso fabbricato nel cortile e relativo terreno di pertinenza sito in Torino via Rubens Fattorelli n. 96 già strada del pascolo 196/16 e più precisamente si tratta di :

- al piano terreno: alloggio di quattro stanze, bagno e disimpegno;
- al piano sottotetto, collegato a quello sottostante da scala interna: due locali uso sgombero con bagno e terrazzo verandato;
- al piano seminterrato, collegato da scale esterna e interna: tre locali uso sgombero e un bagno;
- nel basso fabbricato del cortile: un piccolo box auto.

Detta unità immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Torino, come segue:

- F. 1095 n. 163 sub. 2, strada del pascolo n. 196/16 - cat. C/2 - cl. 1 - consistenza 23 mq - superficie catastale 112 mq, Rendita Euro 42,76
- F. 1095 n. 165 sub. 2, strada del pascolo n. 196/16 - cat. C/6 - cl. 6 - consistenza 14 mq - superficie catastale 13 mq, Rendita Euro 101,95
- F. 1095 n. 163 sub. 1, strada del pascolo n. 196/16 - cat. A/2 - cl. 1 - 6 vani - superficie catastale 145 mq, totale escluse aree scoperte 136 mq, Rendita Euro 805,67.

Immobili intestati all'esecutata e al di lei coniuge (ora entrambi defunti).

Titolarità e cronistoria

La quota di $\frac{1}{2}$ sottoposta a pignoramento, al momento della sua trascrizione, era in piena proprietà di:

- XXXXXX, nata a [redacted] (AT) [redacted] e [redacted] f.

L'esecutata aveva acquistato il terreno sul quale è stato poi edificato l'immobile in comunione con il coniuge XXX nato a [redacted] e deceduto in [redacted] con atto notaio Carlo Vicario in data 11.3.1965, repertorio n. 69705/9226, trascritto il 20.3.1965 ai nn. 10492/8040.

I dati indicati nella documentazione ex art. 567 c.p.c., corrispondono a quelli effettivi ed esiste la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650 c.c. Si segnala però che la certificazione notarile riferisce circa l'acquisto da parte dell'esecutata dell'ulteriore quota di $\frac{3}{4}$ con la successione del coniuge mentre in realtà la quota acquistata con detta successione sarebbe pari ad $\frac{1}{6}$. Infatti il de cuius aveva due figli, non solo uno come la trascrizione dell'accettazione con beneficio di inventario dell'esecutata e del figlio XXX avvenuta con atto notaio Ceraolo del 20.11.1987 e trascritto il 20.1.1988 ai nn. 2734/1950 lascerebbe pensare. L'altro figlio dell'esecutata era XXX, premorto al padre, che era coniugato e aveva una figlia.

Attualmente l'immobile è quindi di proprietà di:

- X [redacted], nata [redacted] c.f. [redacted] figlia di XXX a sua volta figlio dell'esecutata e del coniuge, che:
 - ha accettato con beneficio di inventario l'eredità dell'esecutata per la quota di $\frac{4}{6}$, l'accettazione è stata trascritta il 16.1.2019 ai nn. 1791/1334
 - ha accettato con beneficio di inventario l'eredità del padre per la quota di $\frac{1}{6}$ con dichiarazione resa al cancelliere della pretura di Torino in data 7.10.1986 e trascritta il 20/11/1986 ai nn. 30757/21780 (si precisa che l'accettazione è trascritta anche a favore del coniuge, XXXX, ma come noto, in rappresentazione entra in successione il figlio ma non il coniuge, per cui la quota che spettava al XXX è passata tutta alla XXX e in tal senso si è adeguato anche il creditore procedente della procedura 1005/2004 che con la nota trascritta in data 26/10/06 ai nn. 55095/33328 ha rettificato un precedente pignoramento considerando la quota della XXX di $\frac{1}{6}$ e non $\frac{1}{12}$. NB si tratta di un pignoramento venuto meno, si veda l'annotazione trascritta il 26/2/2009 ai nn. 7475/1208)
- XXX, nato a Torino [redacted], che:
 - ha accettato l'eredità del padre, coniuge dell'esecutata, per la quota di $\frac{1}{6}$, l'accettazione è stata trascritta il 20.1.1988 ai nn. 2734/1950.

Non risultano trascritte le denunce di successione.

Si allegano gli elenchi di conservatoria sull'esecutata, il figlio vivente, la nipote e la nuora.

Formalità pregiudizievoli

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta il 17.7.2003 ai nn. 35585/6984 favore di [REDACTED]
[REDACTED]
- Pignoramento trascritto il 11.5.1989 ai nn. 15441/9370 a favore dell'Is [REDACTED]
[REDACTED]
- Pignoramento trascritto il 10.9.2014 ai nn. 27669/21166 a [REDACTED] per la
quota di 1/2

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria in data 29.1.1986 ai nn. 5359/4470 risulta trascritta una domanda giudiziale contro l'esecutata e contro il coniuge che pubblicizza la richiesta del riconoscimento della proprietà per la quota di 1/6 ciascuna dell'immobile pignorato in capo alle signore XXX e XXXX, rispettivamente [REDACTED] in quanto [REDACTED]. La XXX ha riferito che si tratta di una causa abbandonata.

Risulta ancora una seconda domanda giudiziale riguardo la proprietà dell'immobile pignorato trascritta a favore del creditore precedente il 6.12.1991 ai nn. 36306/23278. Si crede che si tratti anche in questo caso di una domanda abbandonata.

Limitazioni derivanti da altri titoli

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto ed 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.

Limitazioni di natura condominiale e spese

L'immobile non costituisce un condominio. Si segnala comunque che al confine est del terreno di pertinenza è presente un fabbricato industriale ora di proprietà di terzi, ma che originariamente faceva parte della proprietà oggetto di esecuzione e che, come ha dichiarato l'attuale occupante, l'approvvigionamento idrico è ancora garantito dal pozzo originariamente realizzato dall'esecutata sul terreno del capannone industriale oggi di proprietà di terzi.

Vincoli e oneri

Nulla da segnalare oltre a quanto riferito nell'atto di acquisto allegato alla presente che ha previsto la dismissione di una parte del terreno acquistato per la realizzazione di una strada privata. In relazione a tale previsione si crede che il terreno di pertinenza dell'immobile sia quello sito all'interno della recinzione e che quello da dismettere a strada sia quello esterno già attualmente utilizzato a tale scopo.

Si evidenzia che le schede catastali degli immobili oggetto della presente non rappresentano il terreno di pertinenza che risulta invece indicato nella mappa. Si evidenzia però che la mappa non sempre è una rappresentazione fedele del terreno perché colpita da molti errori.

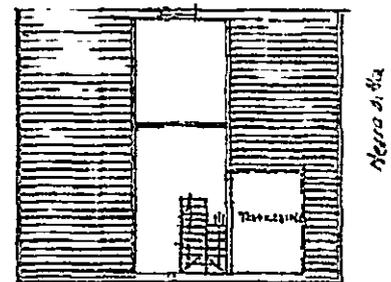
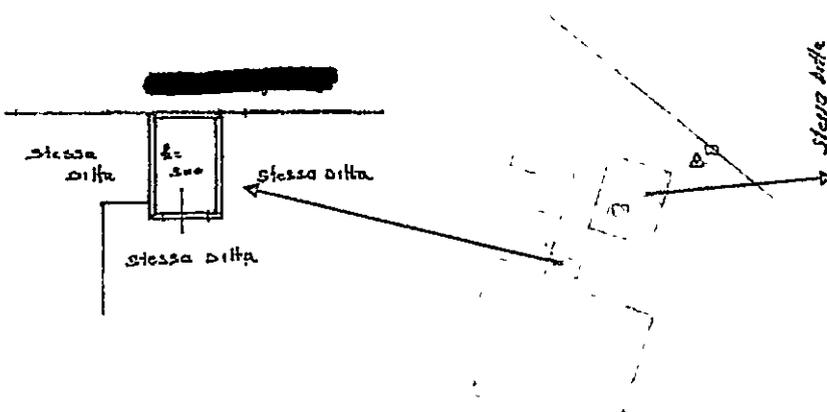
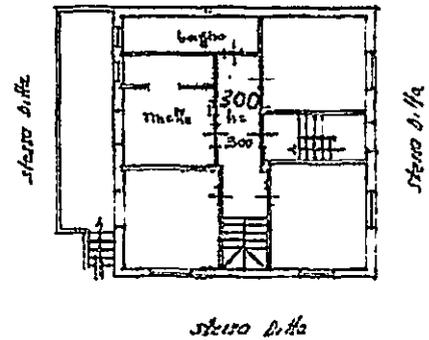
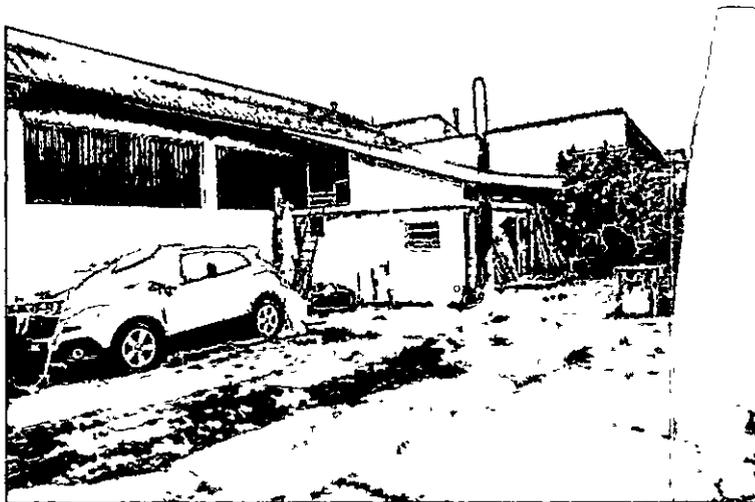
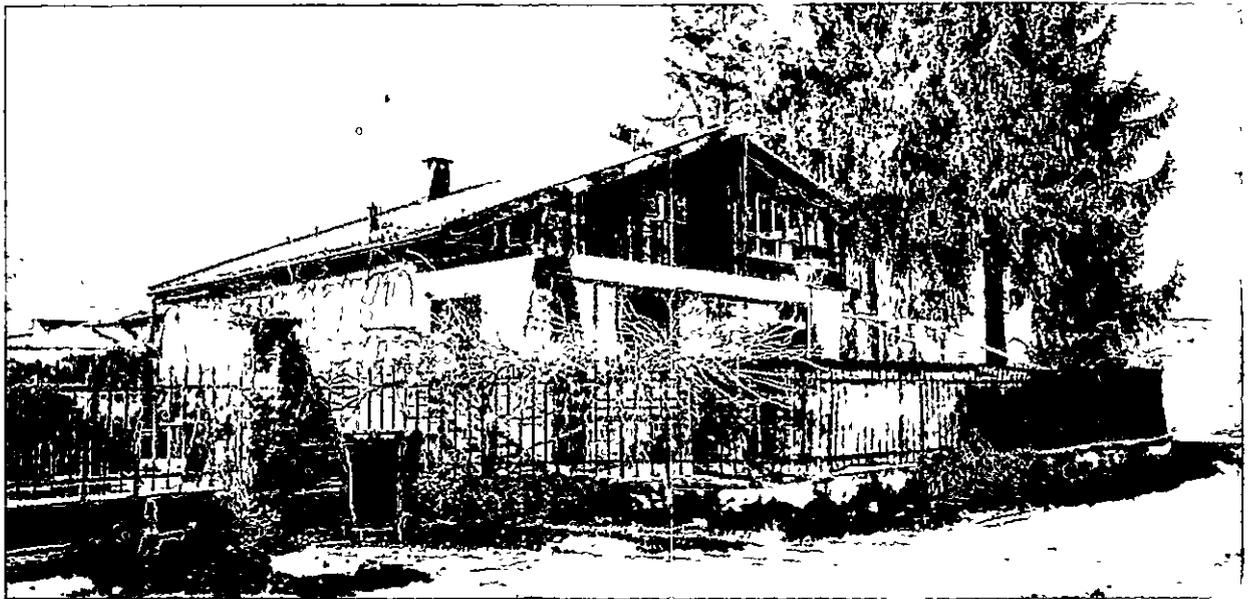
Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 8 e del 16.4.19 si è accertato come l'immobile sia occupato da [REDACTED] che lo utilizza come abitazione per se e i propri familiari in forza del contratto che si allega che risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Torino IV alla serie 3P- numero 32 del 10.12.2012.

Si tratta di un contratto stipulato, quale locatore, da XXX (figlio dell'esecutata), che dichiara di agire in proprio e in qualità di procuratore generale dell'esecutata; che prevede una durata di 4 + 4 anni, un canone di 700 € al mese e la previsione dell'esecuzione nei primi due anni di locazione di alcuni lavori tra cui l'allacciamento alle reti comunali idriche e fognarie e la realizzazione dell'impianto di riscaldamento a termosifoni, oltre alla demolizione di alcune opere abusive. Durante il sopralluogo il conduttore ha dichiarato di aver eseguito numerosi lavori, come il rifacimento del bagno del piano terra, di parte dell'impianto elettrico, di parte dei pavimenti e la sostituzione di parte dei serramenti interni, ma di non aver eseguito alcuni dei lavori previsti tra cui gli allacciamenti alle reti idrica e fognaria, l'impianto di riscaldamento a termosifoni e la demolizione di tutte le opere abusive.

Descrizione dell'immobile

Si tratta di un immobile edificato negli anni '60 dello scorso secolo, mai completamente ultimato, che necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione completa per adeguare gli impianti, rinnovare tutti i componenti soggetti ad usura, razionalizzare la distribuzione interna, eliminare le parti abusive e allacciarlo alle reti dei servizi.



In particolare si evidenzia che se anche la parte al piano terra è stata parzialmente ristrutturata dall'attuale occupante è ragionevole prevedere la necessità di un intervento di ristrutturazione completo che consideri anche la modifica delle scale per il collegamento dei tre piani, i rifacimento della facciata (anche da coibentare), la sostituzione di tutti i serramenti esterni.

Si evidenzia che i locali al piano sottotetto non hanno le caratteristiche per essere abitabili.

In particolare si segnala che le planimetrie catastali non riproducono fedelmente la conformazione dei locali in particolare al piano interrato e al piano sottotetto. Al piano principale invece gli impianti, per lo meno all'incirca, corrispondono. Infatti è stato eliminato il cucinino e il tinello è stato unito alla stanza di fronte, ma il bagno e le due stanze sul lato destro sono state mantenute.

	sup. catastale totale (mq)	Sup. commerciale considerata (mq)
appartamento con locali al piano sottotetti	145	140
Locali al piano seminterrato	112	28
garage	13	7
TOTALE	270	175

Regolarità edilizia ed urbanistica

La legge punisce le irregolarità edilizie, che possono essere gravi o lievi, con sanzioni civili, amministrative e penali. Le sanzioni civili e amministrative, diversamente da quelle penali, colpiscono anche l'acquirente di un immobile irregolare.

Nei casi di irregolarità lievi non sono previste sanzioni civili e quelle amministrative prevedono generalmente una multa, che per la verità nella pratica viene comminata molto raramente.

La irregolarità gravi sono punite invece con la sanzione civile dell'incommerciabilità, cioè il divieto di stipulare atti 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 incommerciabili è possibile solo giudizialmente per soddisfare i creditori del proprietario).

Si specifica quindi che, in generale, gli immobili si definiscono *commerciabili* quando sono stati realizzati prima del primo settembre 1967, oppure in forza di un titolo abilitativo valido o in modo non totalmente difforme da quello o senza variazioni essenziali. Gli immobili si definiscono invece *regolari* o *conformi* quando appaiono sostanzialmente uguali o *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. Gli accertamenti riguardanti la regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità cosiddette 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 costituiscono 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.

Nei caso l'immobile fosse ritenuto incommerciabile 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 evidenziata.

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, che sono da valutarsi sempre con riferimento alla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto.

Nel caso specifico si riferisce che: per la costruzione dell'immobile sono state richieste e rilasciate numerose pratiche, la costruzione è avvenuta comunque in parte in modo abusivo, alcuni abusi sono stati fiscalizzati (si tratta del pagamento di una sanzione che evita la demolizione ma non sana l'abuso) ma si crede che altri abusi non siano stati ne' sanati ne' fiscalizzati.

Segue un elenco di pratiche che è possibile reperire presso l'archivio edilizia del comune.

- Pratica protocollo n° 8 del 15/03/1965 in capo a XXX , avente per oggetto costruzione di casetta e capannone in Torino, strada del Pascolo n° 195, pratica dotata di Licenza Precaria n° 169 del 30/03/1965.
- Pratica protocollo n° 41 del 27/09/1967 in capo a XXX , avente per oggetto variante in Torino, strada del Pascolo n° 196/12, pratica registrata agli Atti e pertanto priva di autorizzazione.
- Pratica protocollo n° 35 del 18/08/1968 in capo a XXX , avente per oggetto basso fabbricato ad uso officina in Torino, strada del Pascolo n° 195, pratica registrata agli Atti e pertanto priva di autorizzazione.
- Pratica protocollo n° 5 del 15/04/1969 in capo a XXX , avente per oggetto abitabilità n° 50 del 11/05/1979 relativa alla casa di civile abitazione ed al capannone (all. 20-31).
- Pratica protocollo n° 30 del 22/10/1970 in capo a XXX e XXXXXX , avente per oggetto conservazione modifiche a casetta ed a basso fabbricato in Torino, strada del Pascolo n° 196/12, pratica che risulta Fiscalizzata (all. 32-55).
- Pratica protocollo n° 39 del 23/10/1972 in capo a XXX e XXXXXX , avente per oggetto ampliamento capannone in Torino, strada del Pascolo n° 196/12, pratica che risulta Fiscalizzata (all. 57-76) per eccedenza di cubatura in zona a verde agricolo.

In conclusione di si riferisce di credere che si tratti di un immobile commerciabile, in quanto la sua

costruzione sarebbe iniziata precedentemente il primo settembre 1967, ma che è in parte difforme dai titoli edilizi e quindi in parte abusivo. Si crede che per un legittimo utilizzo occorra una ristrutturazione totale, attraverso la quale le parti abusive dovranno venir eliminate o sanate, da presentarsi in relazione alle possibilità concesse dal piano regolatore, che inserisce l'immobile in Zona urbana di Trasformazione – Ambito 6.6 Bertolla Sud, dove sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia. In relazione alla pericolosità geomorfologica l'immobile ricade nella zona piana in classe di stabilità IIIb2(P).

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 per esempio che 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 difformi e non rappresentano il terreno di pertinenza nella sua reale forma. Sarà opportuno redigere un rilievo topografico per accatastare correttamente l'immobile.

Attestato prestazione energetica

L'immobile non è dotato di APE.

Divisibilità

Essendo un immobile da ristrutturare non può essere considerato comodamente divisibile in quanto l'eventuale divisione ostacolerebbe gravemente la ristrutturazione. Sarà invece essenziale che un unico soggetto provveda ad eseguire gli interventi di ristrutturazione insieme alla regolarizzazione edilizio – urbanistica.

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.

Le varie particolarità dell'immobile, nato come casa di custodia dell'adiacente capannone, sito in una zona di margine ancora in parte da urbanizzare, nonché il suo stato di manutenzione e le altre particolarità descritte precedentemente, non hanno permesso di individuare un campione di offerte/vendite significativo sul quale basare la stima. Secondo il bollettino dell'Agenzia delle Entrate (OMI) le ville e i villini della zona hanno un valore minimo di 1.150 €/mq quando si trovano in stato di manutenzione normale.

Il nostro è quindi senz'altro da valutare con un prezzo inferiore al minimo.

Quindi, considerando tutto quanto precedentemente riportato, si stima l'immobile con il valore indicato nella sottostante tabella. In relazione allo stato di occupazione si ritiene di applicare un deprezzamento del 10%.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	catastale	commerciale considerata	al mq di sup. comm.	totale a corpo
Villetta con terrno di pertinenza e basso fabbricato uso garage	270	170	€ 1.000,00	€ 170.000,00
Adeguamenti della stima per				
assenza di garanzia per vizi				€ -
oneri di regolarizzazione urbanistica			a corpo	€ -
stato d'uso				€ -
manutenzione				€ -
possesto			10%	€ 17.000,00
oneri giuridici non eliminabili				€ -
spese condominiali insolute				€ -
			totale deprezzamenti	€ 17.000,00
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 153.000,00

Il valore della quota pignorata, essendo l'immobile indivisibile, si ritiene proporzionale al valore dell'intero e quindi pari a 76.500 €.

Si allegano:

1. Atto di acquisto, mappa, scheda e visura catastale;
2. Ispezioni ipotecarie sull'immobile principale, [REDACTED]
3. Note accettazione eredità dell'esecutata, del figlio premorto, del marito, nonché due annotazioni, due trascrizioni di domande giudiziali e una rettifica del pignoramento del 2006
4. Doc edilizia (relativa alla pratica di fiscalizzazione)
5. scheda riassuntiva;
6. perizia senza nomi
7. fotografie in formato jpg

Torino, lì 6.5.19

In Fede Arch. Flavio Contardo