

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

– Sezione Esecuzioni Immobiliari –
G.E. Dott.ssa Aloj Nicoletta

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella E.I. n. 580/2021 R.G.ES. promossa da

CONDOMINIO DI VIA LOMBARDI n. 3-5-7-9-11 a NICHELINO

contro "A"

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- **IMMOBILE:**
alloggio in Torino, Via Urbino n. 6
- **DATI CATASTALI:**
Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino, foglio 17, part. 1036, sub. 66
- **PROPRIETA':**
"A" nata a *** il ***, C.F. ***, proprietaria per la quota di 100/100
- **DIRITTO REALE E QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** proprietà quota di 1/1
- **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (R.P./DATA)**
ISCRIZIONI:
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 09/07/2009 ai numeri R.G. 31092 R.P. 6216, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA,
- TRASCRIZIONI:**
Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 15/09/2021 ai numeri R.G. 41147 R.P. 30016 a favore di CONDOMINIO DI VIA LOMBARDI N. 3-5-7-9-11.
- **STATO DI OCCUPAZIONE:** **libero**
- **VALORE DI MERCATO per BOX:**

€ 11.000

(euro undicimila)

RISPOSTA AL QUESITO

1) identificazione degli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, presentando, per quelli non accatastali, le necessarie denunce catastali.

1.1) – Ubicazione, tipologia e consistenza dell'immobile pignorato

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 15/09/2021 ai numeri R.G. 41147 R.P. 30016 a favore di CONDOMINIO DI VIA LOMBARDI N. 3-5-7-9-11 è stato impegnato in Nichelino (TO), all'interno del fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra, oltre ad un piano sotterraneo uso cantine, con accesso dalla via,

– al piano interrato: locale ad uso autorimessa

di proprietà della Sig.ra "A"

1.2) – Dati catastali, denunce N.C.E.U., coerenze

Al Catasto Fabbricati del Comune di Nichelino l'immobile oggetto di pignoramento risulta così censito:

foglio 17, part. 1036, sub. 66, Zona Censuaria /, Categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, superficie catastale 15 mq, rendita € 62,44.

Indirizzo: Via Angelo Brofferio n. 12/10, piano S1.

Intestato a:

"A" nata a *** il ***, C.F. ***, proprietaria per la quota di 100/100

Coerenze box (come da atto di provenienza e planimetria catastale):

corridoio cantine, cantina distinta con il numero 18 (diciotto), corsia di manovra ed autorimessa distinta con il numero 29 [allegato 2].

2) Proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

2.1) – Proprietà dell'immobile alla data del pignoramento.

Alla data dell'atto di pignoramento l'immobile di cui in oggetto era in piena proprietà del Sig.ra "A" sopra generalizzata.

La cronistoria ventennale dell'immobile è stata tratta dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2. Per

conferma della cronistoria, lo scrivente ha effettuato ulteriori visure presso il medesimo ufficio.

2.2) – Cronistoria titoli di proprietà dell'ultimo ventennio e titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore all'ultimo ventennio.

Con riferimento all'ultimo ventennio 2021/2001 si elencano i proprietari e i relativi titoli di proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile è pervenuto alla debitrice

– Con atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Volpe di Torino, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 09/07/2009 ai numeri R.G. 31091 R.P. 20053,

“A” nata a Torino il ***, C.F. *** per il diritto di proprietà e la quota di 100/100

acquistava l'unità immobiliare oggetto di pignoramento da

“B” nata a *** il ****, C.F. ****, proprietaria per la quota di 1/2

“C” nato a *** il ****, C.F. ****, proprietario per la quota di 1/2 [allegato 3].

Nel suddetto atto, all'art.3 si evince che ai signori “B” e “C” la proprietà è pervenuta:

– in parte per l'atto di acquisto dalla proprietà dalla “D” C.F. *** con sede in Torino, con atto a rogito Notaio Anzalone Rosario in data 04/12/2002, rep. 163923, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 18/12/2002 ai R.G. 54018 R.P. 37517.

– in parte per scrittura privata autenticata dal Notaio Claudio Caruso di Torino in data 20/07/2007 rep.n.2126/1721, registrata a Torino – 2° Ufficio delle Entrate – Atti Privati – il 02/08/2007 al n.14620.

In data antecedente la costruzione del compendio immobiliare, la società “D” acquisì la proprietà dei terreni sui quali l'immobile ospitante l'unità immobiliare è stato edificato mediante:

– atto di compravendita a rogito Notaio Anzalone Rosario in data 23/06/1999, rep. 123216, trascritto in data 21/07/1999, a favore della società “D” e contro il sig. “E”, nato a *** il ***, C.F. ***, in regime di comunione legale per quota 1/2, e dalla sig.ra “F”, nata a ***, il ***, C.F. ***, in regime di comunione legale per quota 1/2;

– la società “D” ebbe ad acquistare la proprietà dei terreni dalla sig.ra “G”, nata a *** il *** C.F. ***, per il diritto di proprietà 1/1, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, atto rogito Notaio Anzalone Rosario in data 23/06/1999, rep. n. 123216, trascritto in data 21/07/1999 ai nn.27648/17816;

- Trascrizione di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di compravendita in data ai nn. 27648/17816 del 21/07/1999, atto Notaio Anzalone Rosario del 23/06/1999, rep. 123216, per la compravendita di parte dei terreni sui quali è stato edificato il fabbricato, a favore di “D” con sede in Torino (TO), C.F. 07627930014, contro la sig.ra “G”, nata a Torino (TO) il ***, C.F. ***;
- Trascrizione di scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di compravendita in data del 21/07/1999 ai nn. 27647/17815 dell’atto a rogito Notaio Anzalone Rosario del 23/06/1999, rep. 123216, a favore di “D” con sede in Torino (TO), C.F. ***, contro il sig. “E”, nato a *** il ***, C.F. *** e la sig.ra “F”, nata a ***, il ***, C.F. ***;
- atto di donazione a rogito Notaio Merzari Ferdinando in data 16/12/1998 trascritto in data 12/01/1999 ai nn. 793/600. Atto a favore di “G” contro “E” nato a *** il *** e “F” nata il *** a ***.

Dalle visure condotte presso i Pubblici Uffici risulta che i dati certificati in atti corrispondono a quelli effettivi.

3) Esistenza delle formalità (iscrizioni e trascrizioni), dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui al n. 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.

3.1) – Formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 09/07/2009 ai numeri R.G. 31092 R.P. 6216, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA, per il valore capitale di € 160.000, il valore totale di € 320.000 e la durata di anni 30.

Formalità da cancellare.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, in data 15/09/2021 ai numeri R.G. 41147 R.P. 30016 a favore di CONDOMINIO DI VIA LOMBARDI N. 3-5-7-9-11.

Formalità da cancellare.

3.2) – Altri vincoli e oneri.

- *Vincoli di natura condominiale*

Il bene, facente parte dello stabile di via Riccardo Lombardi 3-5-7-9-11 in Nichelino (TO), risulta disciplinato da Regolamento di Condominio con atto a rogito Notaio Rosario Anzalone in data 27/09/2002 rep.161852/14398, trascritto in data 23/10/2002 ai nn. 44562/31054 [allegato 4]; nella Ripartizione delle spese di esercizio fornita dall'Amministratore è indicato che al box spettano due virgola ventidue millesimi (2,22/1000) relativamente alle spese di comproprietà e ventisette virgola cinquantanove (27,59/1000) relativamente alle spese per i boxes.

▪ *Vincoli di natura urbanistica ed edilizia*

Il compendio immobiliare ospitante l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, è stato edificato sotto l'osservanza di convenzioni edilizie:

- Convenzione edilizia di P.E.C. tra il Comune di Nichelino e i sigg. "G", "E" e "F", già approvato con delibera n.51 del Consiglio Comunale del 30/04/1999. Atto a rogito Notaio Anzalone Rosario del 21/06/1999 n. rep. 123031, trascrizione del 21/07/1999 ai nn.27615/17790.
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio relativo alla non abitabilità continua del piano sottotetto stipulato in data 21/09/1999 rep.126279 a rogito Notaio Anzalone Rosario, trascrizione del 21/10/1999 ai nn. 37693/23825, a favore del Comune di Nichelino, C.F. 01131720011, contro la "D" con sede in Torino (TO), C.F. ***;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio relativo alla non abitabilità continua del piano sottotetto stipulato in data 11/07/2000 rep.136376 a rogito Notaio Anzalone Rosario, trascrizione del 03/08/2000 ai nn. 31640/20033, a favore del Comune di Nichelino, C.F. 01131720011, contro la "D" con sede in Torino (TO), C.F. ***;
- Atto unilaterale d'obbligo edilizio relativo all'impegno di mantenere aperti nuovi spazi in progetto di variante stipulato in data 21/06/2002 rep.159236 a rogito Notaio Anzalone Rosario, trascrizione del 02/07/2002 ai nn. 27664/18755, a favore del Comune di Nichelino, C.F. 01131720011, contro la "D" con sede in Torino (TO), C.F. 07627930014;

Non sussistono comproprietari non eseguiti o atti trascritti che abbiano ad oggetto la costituzione di diritti reali di godimento sugli immobili pignorati (es. usufrutto, diritto di abitazione, servitù, nuda proprietà, diritto di superficie, servitù prediali apparenti, ecc.)

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dell'unità immobiliare pignorata.

▪ *Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio Storico degli Usi Civici non è risultata la presenza di alcun uso civico sui terreni sui quali è stato edificato il fabbricato in cui è presente il bene pignorato.

4) Stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante.

Attualmente l'autorimessa risulta libera.

5) Descrizione dei beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.

L'immobile oggetto di pignoramento è un'autorimessa singola sita, in zona centrale del comune di Nichelino, al piano primo interrato di fabbricato condominiale edificato nei primi anni 2000, elevato a quattro piani fuori terra, oltre a piano interrato, con struttura portante in c.a. e facciate con finitura in mattoni paramano. L'autorimessa è accessibile mediante rampa veicolare condominiale da Via Angelo Brofferio n. 12/10 e attraverso le scale comuni del condominio [allegato 1].

Il box auto è accessibile da corsia di manovra condominiale tramite portone basculante in ferro, presenta murature interne in blocchi in cls a vista, soffitto in c.a. a vista e pavimentazione cementizia. Il box è dotato di impianto elettrico in canalina esterna, presenta un punto luce a parete (plafoniera) comandato da interruttore manuale; è privo di impianti di climatizzazione.

Il box ha una superficie commerciale di circa mq 15 ed un'altezza interna di m 2,80

Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto, comprese anche quelle di natura condominiale. Al sopralluogo non sono stati riferiti difetti o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo dell'autorimessa.

Sulla base della planimetria catastale, del progetto comunale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'unità immobiliare risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq. 13 circa [allegato 7].

6) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7.

La costruzione dell'edificio di cui fanno parte i locali oggetto del pignoramento è stata eseguita in conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Nichelino:

- n.72/01 in data 13/04/2001
- n.411/01 in data 04/02/2002
- concessione edilizia in variante n.231/02 in data 29/04/2002
- certificato di abitabilità in data 21/02/2006

In merito all'unità immobiliare in esame non sono state presentate ulteriori richieste di permesso edilizio. [allegato 6].

6.1) – Regolarità edilizia e urbanistica, esistenza della dichiarazione di agibilità.

Dal sopralluogo effettuato si rileva che l'immobile è conforme rispetto alle planimetrie autorizzate. [allegati 1-6-7].

7) Verifica della presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto locale uso autorimessa, privo di impianti di climatizzazione.

8) Verifica delle spese e dei procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

8.1) – Eventuali oneri condominiali.

Il preventivo delle spese ordinarie per la gestione 2022 è di € 77,19; gli oneri insoluti relativi alla gestione precedente ammontano ad € 713,59. Il debito complessivo comunicato dall'amministratore è pari ad € 790,76.

[allegato 5].

8.2) – Eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono emerse notizie riguardanti eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

9) Determinazione del valore di mercato degli immobili con specificazione delle voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

Al fine di determinare il valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente ha eseguito una stima analitica del valore medio di mercato a metro quadrato a cui sono proposti in vendita le unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona interessata, tenendo in considerazione la tipologia dell'immobile in

oggetto, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, rifiniture architettoniche, età e stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso, la presenza di spazi comuni e di aree pertinenziali esterne.

Al fine di ottenere la valutazione più obiettiva possibile lo scrivente ha fatto riferimento alle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il primo semestre dell'anno 2022, alle valutazioni dell'Osservatorio Immobiliare della Città di Nichelino per il primo semestre dell'anno 2020, alle quotazioni indicate dal Borsino Immobiliare per il mese di ottobre 2022 e alle proposte di vendita per immobili di pari tipologia e nella stessa zona pubblicate dalle Agenzie Immobiliari.

Per i box auto le suddette banche dati propongono:

- l'OMI, un valore che varia da €/mq 620 a €/mq 930;
- l'Osservatorio Immobiliare della Città di Nichelino, per i box singoli, un valore a corpo che varia da € 10.000 a € 22.000;
- il Borsino Immobiliare un valore che varia da €/mq 509 a €/mq 797 con una media di €/mq 653.

Il prezzo medio degli immobili in vendita nella zona in causa indicato dal sito "Immobiliare.it" e riguardante tutte le proposte di vendita pubblicate dalle Agenzie Immobiliari del territorio è pari a €/mq 750.

Sulla base del rilievo (molto sommario) effettuato in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita lo scrivente ha calcolato la superficie commerciale del bene in oggetto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) confrontandola con quanto indicato nella visura catastale.

Valutazione

Considerata la localizzazione rispetto al centro cittadino,
 considerata la tipologia del fabbricato,
 considerato lo stato complessivo dell'unità immobiliare, la qualità delle finiture e il buono stato di manutenzione;

considerata l'assenza di vincoli ed oneri giuridici;

considerata la presenza di oneri condominiali (il cui ammontare complessivo è attualmente € 790,76);

considerato il prezzo di mercato dei boxes nella via e nella zona circostante

si propone il seguente valore:

– superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	15
-------------------------------------------------	-----	----

– prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	750
-------------------------------	-------	-----

Valore di mercato dell'unità immobiliare (arrotondato)

mq 15 x €/mq 750	€	11.000
------------------	---	---------------

Con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto, di diritto anche urbanistico e locativo in cui il bene si trova, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole, che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il prezzo base per la vendita proposto ammonta ad euro 11.000 (undicimila)

10) sussistenza dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto.

L'immobile è edificato in regime di edilizia libera, non si rilevano vincoli, limiti ed oneri operanti nell'edilizia convenzionata o agevolata.

Tanto lo scrivente ha ritenuto esporre in espletamento dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione dell'ufficio per eventuali chiarimenti.

Torino 22/10/2022

Arch. Maurizio Gallo



INDICE:

Risposta al punto 1: <i>identificazione degli immobili</i>	<i>pag.</i>	<i>3</i>
Risposta al punto 2: <i>titoli di proprietà</i>	<i>pag.</i>	<i>3</i>
Risposta al punto 3: <i>formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli</i>	<i>pag.</i>	<i>5</i>
Risposta al punto 4: <i>stato di possesso degli immobili</i>	<i>pag.</i>	<i>7</i>
Risposta al punto 5: <i>descrizione dei beni pignorati</i>	<i>pag.</i>	<i>7</i>
Risposta al punto 6: <i>verifica regolarità edilizia e urbanistica</i>	<i>pag.</i>	<i>8</i>
Risposta al punto 7: <i>verifica esistenza APE</i>	<i>pag.</i>	<i>8</i>
Risposta al punto 8: <i>spese e procedimenti giudiziari</i>	<i>pag.</i>	<i>8</i>
Risposta al punto 9: <i>valore di mercato degli immobili</i>	<i>pag.</i>	<i>9</i>
Risposta al punto 10: <i>verifica sussistenza dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020</i>	<i>pag.</i>	<i>10</i>

- ALLEGATI:**
- 1 – *Documentazione fotografica*
 - 2 – *Documentazione catastale*
 - 3 – *Atto di provenienza*
 - 4 – *Regolamento di condominio*
 - 5 – *Tabelle ripartizione spese condominiali*
 - 6 – *Documentazione edilizia*
 - 7 – *Schema planimetrico attuale*