

Arch. Gabriella Chiara INFANTE
Studio in Torino, Via Servais n. 200/E/5
Telefono/Fax 011/75.75.004 - Telefono Cellulare 333/12.06.283
E-mail: infante.gabriella@gmail.com / studioinfante@architettitorinopec.it
c.f.: NFN GRL 77C56 L219B; P.IVA: 09029690014

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO*Sezione Esecuzioni Immobiliari*

ILL.MO GIUDICE
DOTT.SSA SIMONA GAMBACORTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 73/2024

AAAA AAAA AAAA AAAA - AAAA (C.F.: AAAAA), in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* A1A1A1 A1A1A1, con studio in A1A1, Via A1A1 A1A1 ed elettivamente domiciliato ai fini della presente procedura in Torino, Via Cernaia n. 28, presso lo studio e la persona dell'Avv. Bruno Boario¹ che lo rappresenta e difende giusta procura del 06.09.2023 posta a margine del ricorso per decreto ingiuntivo. **Procedente**

BBBB BBBB, nato in BBBB il BB.BB.BBBB, C.F. BBB BBB BBBB BBBB.

Esecutato**RELAZIONE DI PERIZIA**

¹ PEC: brunoboario@pec.ordineavvocatitorino.it

INDICE

Scheda riassuntiva	Pag.	3
Incarico	Pag.	4
Dati del Pignoramento immobiliare	Pag.	4
Accesso forzoso eseguito congiuntamente con il Delegato	Pag.	5
Quesito 1		
Identificazione degli immobili pignorati, dati catastali e coerenze	Pag.	5
Quesito 2		
Proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento	Pag.	6
Proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	Pag.	7
Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio	Pag.	7
Quesito 3		
Descrizione dei beni pignorati	Pag.	8
Quesito 4		
Stato di possesso dei beni	Pag.	10
Quesito 5		
Formalità gravanti sugli immobili	Pag.	11
Vincoli anche di natura condominiale gravanti sugli immobili	Pag.	12
Oneri anche di natura condominiale gravanti sugli immobili	Pag.	13
Censo, livello, uso civico	Pag.	14
Quesito 6		
Spese fisse condominiali e procedimenti giudiziari	Pag.	14
Quesito 7		
Pratiche edilizie e urbanistica	Pag.	14
Urbanistica	Pag.	15
Quesito 8		
Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità	Pag.	15
Attestato di Prestazione Energetica	Pag.	16
Quesito 9		
Valutazione di mercato dei beni	Pag.	16
Quesito 10		
Applicabilità della legge 178/2020	Pag.	17
Indice degli allegati	Pag.	18

SCHEDA RIASSUNTIVA**INDICAZIONE DEL BENE:**

Costituisce oggetto di perizia, con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, un alloggio composto di: ingresso su cucina, camera e servizio igienico. L'accesso avviene dal ballatoio su cortile.

Completa la proprietà una cantina di pertinenza.

UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:

Alloggio e cantina, ubicati in Corso Novara n. 25 a Torino.

Tale immobile è censito al NCEU del Comune di Torino al Foglio 1149, Mappale 597, Sub 21.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Conservatoria di Torino1)

- ✓ **che saranno cancellate**
 - Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
 - Iscrizione del 26.04.2007 ai n. 21229/5265 (Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario);
 - Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento): nessuna
 - Pignoramenti
 - Trascrizione 07.02.2024 ai n. 5180/4098 (Pignoramento Immobiliare).
- ✓ **che resteranno a carico dell'aggiudicatario**
 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli (fondo patrimoniale, uso, abitazione, usufrutto, servitù, superficie, enfiteusi): nessuna
 - Convenzione matrimoniale e provvisoria assegnazione della casa coniugale: nessuna
 - Convenzione edilizia esistente: nessuna
 - Atti di vincolo urbanistico: Nessuno
 - Limitazioni d'uso: Nessuno.
 - Trascrizioni di preliminari, Domande per l'esecuzione specifica dell'obbligo a contrarre: Nessuna
 - Atti di destinazione per fini meritevoli di tutela (art. 2645 ter c.c.): Nessuno.

STATO DI OCCUPAZIONE:

- Contratto di locazione: Nessuno
- Contratto di locazione a canone vile: Nessuno
- Occupato con titolo non opponibile: Nessuno
- Occupato senza titolo: Occupato dal Sig. EEEE (cognome) EEEE (nome).
- Non occupato o occupato dall'esecutato: non occupato, appare in stato di abbandono.

VALORE DI MERCATO: € 35.650,00

QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO: complessivamente la piena proprietà.

DIRITTO REALE: complessivamente la piena proprietà.

GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:

BBBB (cognome) BBBB (nome), nato a BBBB (BBBB) il BB.BB.BBBB, C.F. BBB BBB BBBB BBBB.

INCARICO

L'Ill.mo Sig. Giudice conferiva l'incarico di CTU alla sottoscritta Arch. Gabriella Chiara Infante iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Torino al n. 6427, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 3455 e dei Periti al n. 1044 presso il Tribunale Ordinario di Torino, C.F. NFN GRL 77C56 L219B, P.IVA 09029690014 (allegato n. 1).

Il CTU prestava il giuramento di rito in modalità telematica (allegati n. 2 et 3).

RISPOSTE AL QUESITO

Dati del pignoramento immobiliare

Atto di pignoramento immobiliare del 05.02.2024 Rep. 1099
(trascrizione a TO1 del 07.02.2024 - R.P. n. 4098)²

Descrizione dei beni immobili:

- a) In Comune di Torino, Corso Novara n. 25;
- b) gravante sull'immobile, così censito al Catasto Fabbricati: Foglio 1149, part. 597, sub. 21;
- c) a favore di: AAAA AAAA AAAA AAAA (C.F. AAAAAAA);
- d) contro il signor BBBB (cognome) BBBB (nome), nato in BBBB il BB.BB.BBBB, C.F. BBB BBB BBBB BBBB, per la proprietà.

I dati dei cespiti indicati nell'atto di pignoramento corrispondono sia a quelli riportati nella relativa nota di trascrizione e sia nell'istanza di vendita.

Tali dati corrispondono altresì a quanto indicato nel titolo di provenienza a favore dell'esecutato.

Pertanto, si riferisce la conformità dei dati indicati nel pignoramento con quanto pervenuto agli esecutati e con la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. presente in atti.

² Trascrizione del pignoramento immobiliare del 07.02.2024 riportato all'allegato n. 12.

Accesso forzoso eseguito congiuntamente con il Delegato

Il CTU segnala che ha inoltrato in Cancelleria, istanza di accesso forzoso e proroga del termine di deposito della relazione di perizia, necessaria per l'espletamento degli accertamenti.

In data 14.05.2024 l'Ill.mo Sig. Giudice ha autorizzato quanto richiesto ed ha rinviato l'udienza al 15.10.2024 (allegato n. 4).

Per quanto sopra esposto, la relazione di perizia è stata redatta sulla base dell'accesso forzoso effettuato contestualmente al Delegato alle vendite.

Il CTU allega alla presente il verbale di accesso forzoso redatto dal CTU redatto sulla base della modulistica adoperata dalla Sezione, nonché il verbale di accesso forzoso redatto dal Custode Avv. Daniele Cirio (allegato n. 7).

QUESITO 1

“Identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti”

**IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI,
DATI CATASTALI E COERENZE**

Costituisce oggetto di perizia un alloggio con una cantina di pertinenza facenti parte del fabbricato situato in Torino, corso Novara n. 25, nella zona nord della città denominata “Barriera di Milano”.

Il fabbricato è edificato a cinque piani fuori terra oltre piano interrato destinato a cantine.

E più precisamente costituiscono oggetto di trasferimento:

a) alloggio al piano primo (2° f.t.), con accesso dal ballatoio su cortile:

- ❖ composto di: ingresso su cucina, camera e un servizio igienico;
- ❖ con riferimento all'atto di compravendita a favore dell'esecutato (del 06.04.2007 – allegato n. 13) l'alloggio è contraddistinto con il numero “23” nella pianta del relativo compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra;
- ❖ risulta alle coerenze (con riferimento al citato rogito notarile del 06.04.2007): corso Palermo, alloggio n. “22”, cortile comune e condominio corso Palermo n. 93;

b) cantina al piano interrato:

- ❖ costituisce pertinenza dell'alloggio;
- ❖ con riferimento all'atto di compravendita a favore dell'esecutato (del 06.04.2007 – allegato n. 13) la cantina è contraddistinta con il numero “17” nella pianta del relativo compresa nella planimetria allegata al regolamento di condominio di cui infra;
- ❖ risulta alle coerenze (con riferimento al citato rogito notarile del 06.04.2007): corridoio comune, cantina n. “18”, cantina n. “19” e cantina n. “16”.

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di Torino al **Foglio 1149, Mappale 597, Sub 21**, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Cl. 1, Cons. 3 vani, R.C. € 340,86, corso Novara n. 25, piani 1-S1, superficie catastale totale di 40 mq (Allegato n. 8).

La proprietà a catasto risulta intestata al debitore BBBB (cognome) BBBB (nome), nato in BBBB il BB/BB/BBBB, Cod. Fiscale BBB BBB BBBB BBB, proprietario per l'intero.

Gli attuali identificativi derivano, tra l'altro, da:

- variazione modifica identificativo del 22/05/2006 Pratica n. TO0221433 in atti dal 22/05/2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 114178.8/2006)
- diversa distribuzione degli spazi interni del 15/03/2007 Pratica n. TO0215405 in atti dal 15/03/2007 (n. 22858.1/2007).

Si precisa che è espressamente compresa nel trasferimento la quota di comproprietà afferente ai locali trasferiti sulle parti dello stabile di cui fanno parte da considerarsi comuni ai sensi dell'articolo 1117 C.C., quali indicate nel Regolamento di Condominio dello stabile allegato all'atto a rogito Notaio Silvio Mandelli del 12.12.1963, Rep. 73353/25268 di cui infra.

QUESITO 2

“Indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio”

PROPRIETARI DEI BENI

ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento del 07.02.2024 l'immobile risultava essere di proprietà dell'esecutato (per la piena proprietà) per essergli pervenuto mediante *Atto di Compravendita* del 06.04.2007 Rep. n. 18554/8095 di cui infra (allegato n. 13).

**PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA
DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

(Ventennio compreso tra il 07.02.2004 e il 07.04.2024)

Tenuto conto della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presente in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dagli opportuni accertamenti (Allegati n. 9 et 10) il CTU riferisce quanto segue:

- ❖ con Atto di Compravendita a rogito Notaio Salvatore Barbagallo del 06.04.2007, Rep. 18554/8095, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO1 in data 26.04.2007 ai n. 21228/12122, la signora CCCC CCCC (per la piena proprietà) vendeva, al debitore sig. BBBB BBB il cespite oggetto di perizia³ (allegato n. 13).
- ❖ con Atto di Compravendita a rogito Notaio Francesca Cilluffo del 07.04.2000, Rep. 10448/3068, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO1 in data 10.04.2000 ai n. 12307/7257 la signora DDDD (Cognome) DDDD (nome) vendeva alla signora CCCC CCCC la piena proprietà del cespite oggetto di perizia⁴ (Allegato n. 14).

Generalità delle parti

- BBBB (cognome) BBBB (nome), nato a BBBB (BBB) il BB/BB/BBBB, Cod. Fiscale BBB BBB BBBB BBBB, all'atto di acquisto il Notaio rogante specifica semplicemente “coniugato”;
- CCCC (cognome) CCCC (nome), nata a CCCC il CC.CC.CCCC, Cod. Fiscale CCC CCC CCCC CCCC, all'atto di acquisto si dichiarava coniugata in regime di separazione dei beni;
- DDDD (cognome) DDDD (nome), nata a DDDD il DD.DD.DDDD, Cod. Fiscale DDD DDD DDDD DDDD, all'atto di vendita si dichiarava coniugata in regime di separazione dei beni.

~~~~~

**PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI  
ANTERIORE AL VENTENNIO**

Il primo atto tra vivi anteriore al ventennio risulta essere l'Atto di Compravendita a rogito Notaio Francesca Cilluffo del 07.04.2000 sopra menzionato (allegato n. 14).

~~~~~

³ Nel rogito l'immobile è contraddistinto con gli attuali identificativi catastali quali: Foglio 1149, n. 597, sub. 21, dai derivanti dal Fg. 49, n. 765, Sub. 21.

⁴ Nel rogito l'immobile è contraddistinto con i vecchi identificativi catastali quali: Foglio 49, n. 765, sub. 21.

QUESITO 3

“Descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg”

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

(Con riferimento allo stato di fatto visionato dal CTU in occasione dell'accesso forzoso del 28.05.2024 – Verbali del CTU e del Delegato riportati all'Allegato n. 7 allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportato all'Allegato n. 19 e alla documentazione fotografica riportata all'Allegato n. 21 – Foto da n. 1 a n. 45 comprese)

Costituisce oggetto di perizia un alloggio con cantina di pertinenza facenti parte del fabbricato situato in Torino, Corso Novara n. 25, nella zona nord della città denominata “Barriera di Milano”.

Il fabbricato, di vecchia costruzione, è collocato nei pressi dell'intersezione di corso Palermo e corso Novara e risvolta anche su via Favria.

La zona è ben servita da servizi commerciali di vicinato e da trasporti pubblici.

Lo stabile è costituito da un unico corpo di fabbrica di civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra e piano interrato destinato a cantine.

L'accesso pedonale avviene tramite un portone in alluminio a due battenti dal quale si accede alla scala comune. Quest'ultima presenta pedate in pietra, ringhiera e mancorrente in ferro.

Il fabbricato è dotato di ascensore e presenta copertura a falde.

E più precisamente costituiscono oggetto di perizia:

- ❖ **alloggio**: collocato al piano primo (2° f.t.) e con accesso dal ballatoio su cortile. Nello stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, risulta composto di: ingresso su cucina, camera e servizio igienico. L'accesso avviene dal ballatoio su cortile.

Internamente si può così descrivere:

- **ingresso su cucina**: la pavimentazione è in piastrelle in ceramica di forma quadrata e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La zona cottura è dotata di lavello, frigo, piano cottura a gas (con adduzione da bombola sotto lavello).

- **camera**: la pavimentazione è in piastrelle in ceramica di forma quadrata di antica fattura; le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'ambiente è dotato di finestra verso corso Palermo, dotata di vetro semplice e telaio in legno con sistema di oscuramento in pannello interno; il serramento si presenta in stato conservativo molto scarso.

Non è presente alcuna porta tra soggiorno e camera.

- **servizio igienico**: con accesso direttamente dall'ingresso con angolo cottura. Presenta pavimentazione e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica 20x20 cm. Il

servizio igienico è dotato di vaso, lavabo a colonna, doccia, attacco lavatrice nonché di aerazione forzata.

❖ **cantina di pertinenza** al piano interrato.

Il CTU riferisce che in occasione dell'accesso forzoso non è stato possibile visionare la cantina. Il CTU ed il Delegato hanno ritenuto non opportuno provvedere ad accedere forzosamente alla cantina di cui l'occupante (sopraggiunto durante le operazioni di accertamento degli ausiliari del Giudice) ha dichiarato di non possedere le chiavi.

Impiantistica

In occasione del sopralluogo il CTU ha rilevato, mediante indagine visiva, che l'alloggio è dotato di:

- impianto idrico;
- impianto elettrico vetusto prevalentemente non sotto traccia;
- per l'acqua calda sanitaria si è rilevata la presenza di un boiler elettrico nel servizio igienico;
- per il piano cottura si rileva la presenza di bombola del gas posta sotto il lavello;
- è presente nell'immobile un contatore del gas ma è risultato piombato;
- l'alloggio in sede di sopralluogo è risultato privo di radiatori. Non è stato possibile accertare la presenza dell'impianto di riscaldamento;
- citofono;
- porta in alluminio anodizzato e vetro camera con soprastante apertura a vasistas.

L'alloggio è dotato di "due arie". Gli ambienti, con la relativa pertinenza (cantina) risultano della superficie al commerciale di circa 40 mq⁵ (calcolata sulla planimetria

⁵ Il CTU fa presente che i criteri adottati per la valutazione patrimoniale degli immobili sono il D.P.R. n. 138/98 allegato C e la norma UNI 10750 del 2005 sostituita a partire dal 1° gennaio 2011 dalla ENI EN 15733/2011. In entrambe le norme, i metri quadrati di superficie commerciale sono comprensivi delle murature interne ed esterne e sono il risultato della somma di tutte le parti che compongono l'unità. In particolare, le superfici ai fini valutativi vengono computate come segue:

- A. Superfici coperte comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale:
- 100% vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
 - 100% scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
 - 100% muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
 - 50% muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm.
- B. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte):
- 50% vani accessori comunicanti;
 - 25% vani accessori non comunicanti.
- C. Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità:
- 30% fino a 25 mq. Poi 10% - balconi e terrazze comunicanti;
 - 15% fino a 25 mq poi 5% - balconi e terrazze non comunicanti;
 - 10% fino alla superficie dell'U.I. Poi 2% - area scoperta.

catastale, con il supporto di misurazioni effettuate in loco e comprensiva della superficie coperta calpestabile lorda dell'alloggio nonché di 1/4 della superficie della cantina).

Complessivamente il CTU riferisce che l'alloggio si presenta in scarso stato manutentivo.

QUESITO 4

“Indichi – sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante”

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il CTU, dopo aver appreso dal Custode che non aveva ricevuto alcuna risposta alle richieste inoltrate all'Ufficio competente, ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate, ulteriore richiesta di accertamento al fine di verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di perizia (allegato n. 16).

L'Ufficio di Torino1 ha riferito quanto segue:

- non risultano contratti di locazione/comodato in qualità di dante causa registrati presso l'Ufficio Territoriale di Torino 1;
- in capo al debitore risultano registrati contratti all'Ufficio di Pinerolo (anni 2009, 2010, 2011 et 2014) nonché all'Ufficio di Torino4 (anno 2008);

Il CTU rilevando che ai fini della presente procedura, le locazioni immobiliari eccedenti i nove anni che non sono state trascritte anteriormente al pignoramento [art. 2623 c.c.] non sono opponibili all'acquirente, se non nei limiti di un novennio dall'inizio della locazione, ha ritenuto opportuno effettuare un accertamento relativo al contratto registrato nel 2014 presso l'Ufficio di Pinerolo.

L'Ufficio competente di Pinerolo in data 03.06.2024 ha riferito testualmente: *“In merito alla richiesta di cui all'oggetto si comunica che, presso l'Ufficio Territoriale di Pinerolo, a nome di BBBB BBBB (c.f. BBBBBBBBBBB) non risulta in essere alcun contratto di locazione avente per oggetto l'immobile sito in Torino – corso Novara n. 25 censito al NCEU al Fg. 1149 part. 597 sub. 21, già Fg. 49 part. 597 sub. 21, nel quale la parte risulti locatore”*.

Le superfici dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m non entra nel computo della superficie catastale.

Il CTU, pertanto, sulla base dello stato attuale e degli accertamenti eseguiti, rileva che l'immobile non è concesso in locazione a terzi e non applica alcuna riduzione al valore dell'immobile di cui al successivo *Quesito 9* (pag. 16).

QUESITO 5

“Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione”

FORMALITÀ GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Tenuto conto della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presente in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalla visura di aggiornamento effettuata dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 a nome del debitore (allegato n. 9), è possibile riferire quanto segue:

❖ Ipoteca Volontaria (allegato n. 11)

- iscritta a TO1 il 26.04.2007 ai n. 21229/5265;
- derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- rogito Notaio Salvatore Barbagallo in data 06.04.2007, Rep. n. 18555/8096;
- Capitale 70.000,00 €, Durata 35 anni, Totale 140.000,00 €;
- a favore di FFFF FFFF FFFF S.p.a., con sede in FFFF, Cod. Fiscale FFFFFFFF;
- contro l'esecutato;
- gravante sulla piena proprietà del cespite oggetto di perizia.

❖ Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 12)

- trascritto a TO1 il 07.02.2004 ai n. 5180/4098;
- emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Torino in data 05.02.2024, Rep. n. 1099;
- a favore del AAAA AAAA AAAA AAAA, con sede in AAAA, Cod. Fiscale AAAAAAA;
- contro l'esecutato;
- gravante sulla piena proprietà del cespite oggetto di perizia.

Le formalità di cui sopra saranno oggetto di cancellazione totale e saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. A tal riguardo il CTU, dopo un accertamento presso il competente ufficio, riferisce che gli oneri (diritti/bolli) di cancellazione per la Conservatoria possono quantificarsi in € 350,00 circa.

VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE
GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Dall'atto di provenienza del debitore (anno 2007 - allegato n. 13) nonché dal rogito precedente (anno 2000 – visionato dal CTU presso il competente ufficio) emerge che il Regolamento di Condominio costituisce allegato all'Atto di Deposito a rogito Notaio Silvio Mandelli del 12.12.1963, Rep. 73353/25268, registrato a Torino il 21.12.1963 al n. 18317.

Il CTU ha richiesto all'Amministratore copia del Regolamento di condominio; da quanto fornito il CTU non ha evidenziato particolari limitazioni all'utilizzo dell'immobile oggetto di perizia, oltre a quelli tipici. Per completezza si segnala che nel Regolamento di Condominio si precisa che (si rimanda integralmente al citato regolamento riportato all'Allegato n. 18):

“... I proprietari degli alloggi, pur investiti di tutti i privilegi della proprietà, non potranno destinare i locali ad ambulanze, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose, sale da ballo, da giuoco, case d'alloggio, circoli di divertimenti, né farne o consentirne uso contrario alla tranquillità, alla decenza ed al buon nome del caseggiato”.

“E' vietato di occupare anche temporaneamente i locali di uso e proprietà comune; così pure è vietato di erigere costruzioni, casotti od altro, anche con carattere provvisorio ed in via precaria, sui balconi e sui ballatoi, tenervi vasi ed in genere eseguire opere che possano compromettere la stabilità, alterare l'estetica, arrecare danno alla casa o comunque limitare l'uso dell'altrui libera proprietà. Si potrà stendere, ma non lavare, sui ballatoi comuni od esclusivi”.

“I proprietari di alloggi non avranno che il diritto di prospetto sul cortile con inibizione assoluta di passarvi, accedervi ed occuparlo anche temporaneamente. Gli accessi alle cantina, il corridoio di disimpegno e le aree comuni non dovranno in alcun modo essere ingombrati sia pure provvisoriamente”.

“Le spese di illuminazione scale, del vestibolo, della portineria, ed in generale di tutti quei locali formanti proprietà comune e contemplati nel superiore paragrafo 2°, le eventuali retribuzioni al portinaio, le spese di assicurazione, di ripartizione e ricostruzione del tetto, cornicione, docce dell'acqua piovana, facciata verso via e verso cortile, scala vestibolo e portineria, nonché quelle occorrenti per le opere richiamate al superiore paragrafo 3°, ed ogni altra cui per legge devono partecipare tutti i proprietari di alloggi, saranno ripartire nella proporzione dei millesimi di tabella di ciascun proprietario. Così dicasi per le spese relative alle tasse municipali, canali bianchi e neri, ecc.; nonché per la manutenzione di tutti gli impianti di uso comune a tutti i

proprietari ed esistenti nella casa. Invece la riparazione, manutenzione e sgombrò delle canne di discesa e scarico delle latrine e lavandini, sarà a carico di tutti i proprietari di alloggi che di dette canne si servono e in proporzione del numero delle camere di cui ciascuno si compone”.

“La spesa dell’acqua potabile verrà ripartita per metà in proporzione ai millesimi di valore dei singoli alloggi e per metà in proporzione al numero degli occupanti li alloggi stessi”.

“Per quanto non fosse nel presente regolamento contemplato o previsto e non fosse in contrasto col presente regolamento i proprietari dei singoli lotti si uniformeranno alle disposizioni del Codice Civile, agli articoli 1117 e seguenti”.

“Ogni singolo proprietario sarà responsabile dei danni o guasti arrecati all’edificio, non solo per fatto proprio, ma anche per la sua propria negligenza, imperia od imprudenza, e così pure dei danni o guasti cagionati dalle persone alle sue dipendenze delle quali è tenuto responsabile, o suoi inquilini”.

“Le cantine e sottotetti della casa non potranno essere venduti a terzi che non siano condomini della casa e affittati a terzi che non siano condomini o inquilini della casa”.

Il CTU ricorda che le norme contenute nel Regolamento di Condominio dovranno essere obbligatoriamente rispettate da tutti i comproprietari, loro eredi e successori a qualunque titolo, nonché dagli eventuali locatari.

* * *

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo “Urbanistica” (pag. 15).

ONERI

ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il CTU, in merito agli oneri che l’aggiudicatario dovrà sostenere riferisce quanto segue:

- per gli oneri di cancellazione: si rimanda a quanto specificato al precedente *Quesito 5 - Formalità gravanti sugli immobili* (pag. 11);
- per gli oneri relativi alla regolarità edilizia, si rimanda al successivo *Quesito 8 - Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità* (pag. 15);
- Per gli oneri condominiali insoluti, si rimanda al *Quesito 6 – Spese fisse condominiali* (pag. 14).

CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

In relazione agli accertamenti eseguiti, il CTU riferisce quanto segue:

- l'indagine effettuata presso il *Commissariato per gli Usi Civici di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta*, consente al CTU di riferire che per il Comune di Torino esiste una "Relazione sulle ricerche fatte circa la destinazione dei beni appartenenti alla Città di Torino per l'applicazione della legge sugli usi civici", del 15/08/1942.
Tali beni erano all'epoca di proprietà del Comune di Torino ma non obbligatoriamente erano gravati di uso civico;
- l'indagine telematica effettuata presso il sito della *Regione Piemonte* non fornisce elementi rilevanti per l'individuazione di eventuali usi civici gravanti sul cespite oggetto di perizia;
- il successivo accertamento eseguito presso l'*Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte* consente al CTU di riferire che Torino non ha ancora individuato gli usi civici nel proprio Comune mancando uno studio appropriato.

Per quanto sopra esposto, il CTU riferisce che per il cespite oggetto di perizia non si può riferire l'esistenza di gravami quali censo, livello, uso civico.

QUESITO 6

"Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c."

SPESE FISSE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Il CTU sulla base delle tabelle di riparto fornite dall'amministratore, riferisce che le spese di gestione annue si aggirano intorno a € 700,00 (allegato n. 18).

* * * * *

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall'Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, riferisce che non vi siano procedure aperte riguardanti l'immobile (allegato n. 17).

QUESITO 7

"Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso"

PRATICHE EDILIZIE E URBANISTICA

Dai cosiddetti "cartellini" dell'Archivio Edilizio del Comune di Torino, dall'analisi degli atti di compravendita dell'ultimo ventennio e dall'analisi della tipologia costruttiva edilizia, il CTU può riferire che la costruzione del fabbricato, di cui fanno parte i locali

oggetto di perizia, risulta iniziata in data anteriore al 01.09.1967 (presumibilmente inizio '900).

L'unica pratica edilizia rintracciata nell'Archivio Edilizio riguardante l'alloggio oggetto di perizia, risulta essere una DIA in sanatoria, presentata ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, Prot. 2007-9-2423 presentata il 20.02.2007 (allegato n. 15).

Dagli accertamenti effettuati non è stato rintracciato il certificato di abitabilità.

URBANISTICA

La sottoscritta omette di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica, avendo la presente procedura per oggetto un alloggio edificato su terreno pertinenziale della superficie complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati (Art. 30 del DPR 380/2001).

Dall'Estratto della Tavola di Azzonamento del PRGC si evince che il fabbricato:

- ricade in area di piano "Residenza R2";
- ricade in Zona Urbana Storico Ambientale (ZUSA) n. 27, con indice fondiario "1,35";
- rientra tra gli edifici classificati come caratterizzanti il tessuto storico.

Dalla lettura della tavola "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" approvata con la variante strutturale n. 100 al P.R.G.C., risulta che il fabbricato ricade in "Parte Piana: Classe di stabilità I (P)".

QUESITO 8

"Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità ai sensi del n.6 del art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7"

Dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica"

REGOLARITÀ, IRREGOLARITÀ EDILIZIE E SANABILITÀ

La sottoscritta, a seguito degli opportuni accertamenti è in grado di affermare che il servizio igienico come realizzato nello stato di fatto non è sanabile (risulta di dimensioni diverse rispetto a quanto indicato nella DIA in sanatoria del 2007, è un unico vano ed è privo di antibagno).

Pertanto l'aggiudicatario dovrà realizzare tutti gli interventi edili perché quanto autorizzato dal Comune sia presente in loco (quali ad esempio: demolizione e nuova realizzazione di muratura interna, realizzazione di antibagno, fornitura e posa di porte, realizzazione aerazione forzata, necessità di spostamento parziale di impiantistica e rifacimento rivestimenti ceramici, ecc.).

Per tali incombenzi il CTU, in via del tutto indicativa, stima che l'aggiudicatario possa sostenere un costo di circa € 4.000,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto di perizia è privo di certificato energetico come emerge dall'accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte.

QUESITO 9

“Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.”

VALUTAZIONE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione viene effettuata facendo riferimento a quanto esposto nella presente relazione peritale, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della consistenza dell'immobile da ritenersi indicativa e non vincolante, determinata graficamente sulla base delle planimetrie rintracciate, dello stato occupazionale, dell'andamento del mercato immobiliare, delle indagini condotte per beni assimilabili riscontrabili nelle zone di riferimento, nonché dell'attuale stato di manutenzione (quali ad esempio vetustà, qualità e stato conservativo) e delle caratteristiche tecnico-costruttive dell'immobile.

Sulla base di quanto sopra e delle risultanze emerse dagli accertamenti tecnici eseguiti presso i competenti uffici pubblici, si può determinare il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, come infra indicato.

Per tutto quanto sopra esposto, il CTU ritiene congruo attribuire all'immobile il seguente valore di mercato:

Alloggio con cantina di pertinenza mq 40 x €/mq 1.000,00 = € **40.000,00**

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato. € 0,00
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale: € - 4.000,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli € - 350,00

- lo stato di manutenzione: si ritiene di non dover applicare alcuna riduzione, in quanto tale aspetto è già stato tenuto in debita considerazione nella determinazione del valore dell'immobile sopra indicato	€	0,00
Valore di mercato dei beni	€	35.650,00

E comunque 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 si trovano 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 più probabile valore di mercato del bene risulta di:

€ 35.650,00
(trentacinquemilaseicocinquanta/00 euro)

QUESITO 10

“dica, infine, se sussistano i 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 (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).”

APPLICABILITÀ DELLA LEGGE 178/2020

La presente procedura non rientra nell’applicabilità dell’art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

La scrivente CTU ritiene con la presente relazione di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione dell’Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Torino, 04.10.2024

Il C.T.U.
Arch. Gabriella Chiara Infante

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Nomina e quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Simona Gambacorta;
- 2) Quesito posto al CTU;
- 3) Giuramento telematico del CTU;
- 4) Autorizzazione del Giudice all'accesso forzoso;
- 5) Comunicazione di richiesta all'accesso forzoso alla polizia (23.05.2024);
- 6) Comunicazione al debitore dell'accesso forzoso (23.05.2024);
- 7) Verbali dell'accesso forzoso (eseguito il 28.05.2024) redatti sia dal CTU che dal Delegato con documento identità dell'occupante;

- 8) Documentazione catastale dell'immobile (visura storica e planimetria catastale);

- 9) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 a nome del debitore;
- 10) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 a nome del CCCCC (soggetto che ha venduto al debitore);

- 11) Ipoteca volontaria Iscrizione del 26.04.2007 ai n. 5265/21229 (nota);
- 12) Verbale di Pignoramento Immobiliare Trascrizione 07.02.2024 ai n. 5180/4098 (nota);

- 13) Atto di Compravendita a favore del debitore a rogito Notaio Salvatore Barbagallo del 06.04.2007, Rep. n. 18554/8095 (atto e nota);
- 14) Atto di Compravendita a rogito Notaio Francesca Cilluffo del 07.04.2000, Rep. n. 10448 (nota) (il CTU precisa di aver visionato l'atto integrale presso l'Ufficio competente);

- 15) DIA Prot. n. 2007/9/02423 presentata il 20.02.2007;

- 16) Visura e risultanze dell'Anagrafe Tributaria per verificare l'esistenza di contratti di locazione;

- 17) Visura Ufficio Ruolo Generale;
- 18) Regolamento di Condominio e documentazione richiesta e fornita dall'Amministratore;
- 19) Schema planimetrico dell'immobile oggetto di perizia;
- 20) Documentazione fotografica attestante l'accesso forzoso e sostituzione serrature (28.05.2024);
- 21) Documentazione fotografica (fotografie da n. 1 a n. 45 comprese).