

Arch. Gabriella Chiara INFANTE
Studio in via Servais n°200/E/5- 10146
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 SIG. G.E.
DOTT.SSA SIMONA GAMBACORTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 949/2023

Promossa da:

AAAAA AAAAA AAAAA AAAAA, Cod. Fiscale AAAAAAAAAA, in persona dell'Amministratore p.i. geom. A1A1A1 A1A1A1, rappresentato e difeso dall'Avv. Alberto Garlanda.

Esecutato:

BBBB BBBB, nato a BBBB il BB.BB.BBBB, Cod. Fiscale BBB BBB BBBB BBBB, residente in BBBB, via BBBB BBBB BB scala BB.

RELAZIONE DI PERIZIA



INDICE

Scheda riassuntiva	Pag.	3
Incarico	Pag.	4
Dati del Pignoramento immobiliare	Pag.	4
Quesito 1		
Identificazione del bene pignorato, ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini	Pag.	6
Quesito 2		
Proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento	Pag.	7
Proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento	Pag.	7
Primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio	Pag.	8
Quesito 3		
Descrizione dei beni pignorati	Pag.	9
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.	15
Urbanistica	Pag.	15
Quesito 8		
Regolarità, irregolarità edilizie e sanabilità	Pag.	16
Attestato di Prestazione Energetica	Pag.	16
Quesito 9		
Valutazione di mercato dei beni	Pag.	16
Quesito 10		
Applicabilità della legge 178/2020	Pag.	18
Indice degli allegati	Pag.	19

SCHEDA RIASSUNTIVA**INDICAZIONE DEL BENE:**

Costituisce oggetto di perizia, con riferimento allo stato di fatto visionato in occasione del sopralluogo, un negozio al piano terreno (1° f.t.), composto di: ampio locale negozio con retro e piccolo servizio igienico ed un piccolo soppalco. Completa la proprietà una cantina al piano sotterraneo.

UBICAZIONE E DATI CATASTALI DEL BENE:

Le porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati come segue: al Foglio 1455, mappale 128, Subalterno 5004.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (Conservatoria di Torino1)✓ **che saranno cancellate**

- Iscrizioni (Ipotecche, ecc.)
 - Iscrizione del 22.06.2021 ai n. 27656/4333 (Ipoteca Giudiziale);
- Trascrizioni (Sequestro conservativo o preventivo, sentenza di Fallimento):
- Pignoramenti
 - Trascrizione 10.01.2024 ai n° 1092/892 (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: Nessuno
- Non occupato o occupato dall'esecutato: locali commerciali fruiti dal debitore

VALORE DI MERCATO: € 182.600,00

QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO: complessivamente la piena proprietà.

DIRITTO REALE: complessivamente la piena proprietà.

GENERALITÀ DELLA PROPRIETÀ:

BBBB BBBB. nato a BBBB il BB.BB.BBBB, Cod. Fiscale BBB BBB BBBB BBBB

INCARICO

L'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Simona Gambacorta in data 19.01.2024 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 iscritta 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 (allegato n. 2).

RISPOSTE AL QUESITO

Dati del pignoramento immobiliare

Atto di pignoramento immobiliare del 05.12.2023 Rep. 26073/2023
(trascrizione a TO1 del 10.01.2024 - R.P. n. 892)¹

Descrizione dei beni immobili:

- a) In Comune di Torino, Via Genova n. 240;
- b) gravante sulla porzione immobiliare, così censita al Catasto Fabbricati: Foglio 1455, part. 128, sub. 5004, cat. C/1;
- c) a favore di: AAAA AAAA AAAA, via AAAA n. AAAA;
- d) contro il Signor BBBB BBBB, per la piena proprietà (allegato n. 10).

Il CTU a seguito degli opportuni accertamenti segnala che catastalmente la ricerca catastale sulla base dei dati indicati nell'atto di pignoramento riferisce quanto segue:

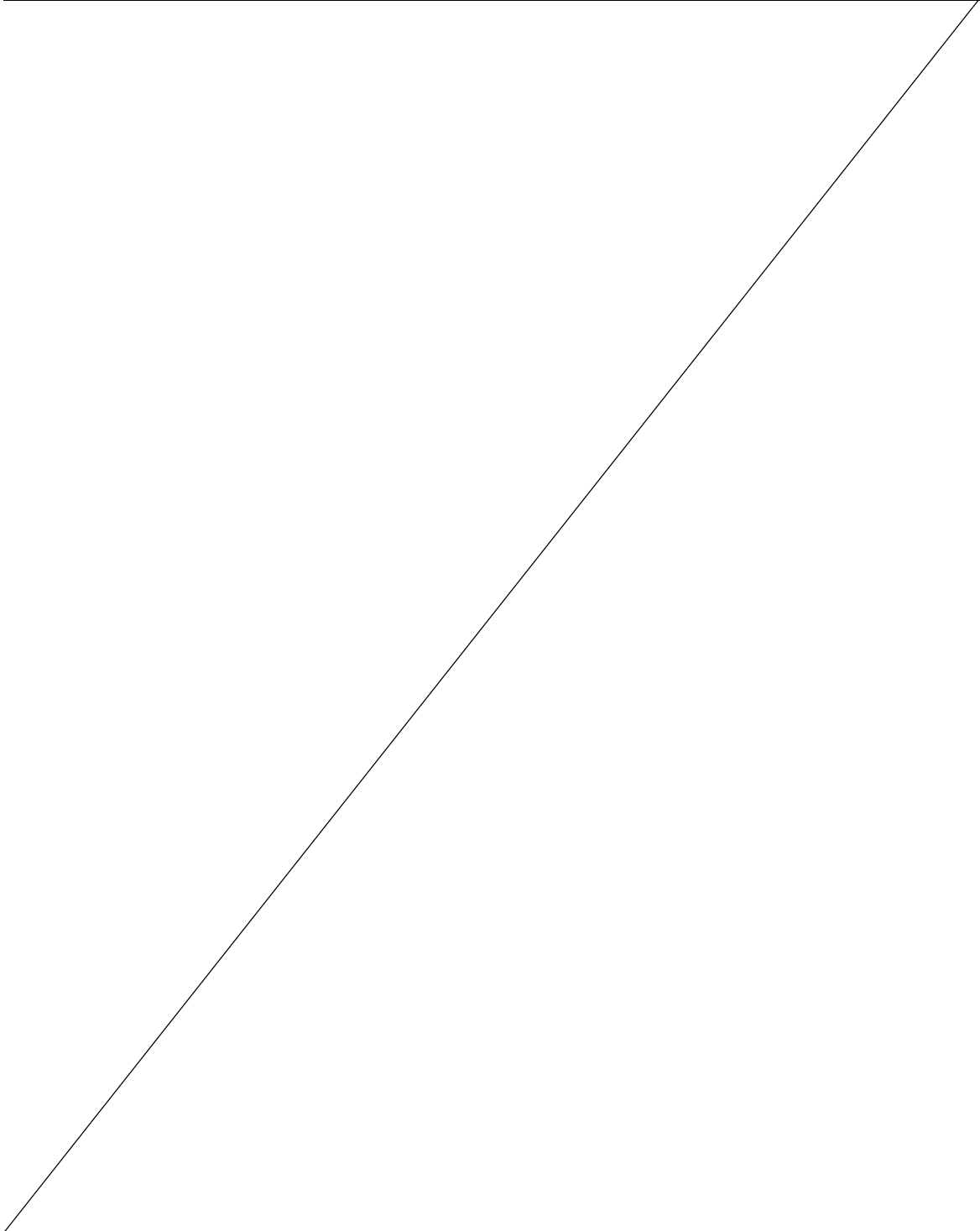
- la visura catastale al Fg. 1455, n. 128, sub. 5004 individua un immobile destinato ad attività commerciale al piano terreno, in via Genova n. 242;
- la planimetria catastale, invece, individua un alloggio al piano terzo in via Genova n. 207.

L'ulteriore accertamento effettuato dal CTU relativo alle planimetrie "vecchie" ha permesso di rintracciare la planimetria del negozio (corrispondente anche a quanto acquistato dall'esecutato) che attualmente risulta al fg. 120, n. 516, Sub. 7 – Unità immobiliare soppressa (dati catastali dell'immobile, divenuto l'attuale Fg. 1455, n. 128, Sub. 5004 a seguito di modifica allineamento mappe).

Pertanto, il CTU segnala che, preliminarmente al trasferimento sarebbe opportuno che venisse presentata idonea pratica catastale al fine dell'inserimento della planimetria catastale corretta nella attuale banca dati dell'UTE.

¹ Trascrizione del pignoramento immobiliare del 02.03.2021 riportato all'allegato n° 8.

Il CTU, per completezza, segnala che nell'atto di compravendita del 1979 (acquisto del debitore unitamente alla moglie oggi deceduta) si rilevava già tale problematica; il Notaio nel rogito specificava infatti quanto segue: *“Essendo le porzioni difformi nella loro consistenza dalle risultanze delle planimetrie catastali, le parti si impegnano alla presentazione a me notaio delle relative schede di rettifica”*



QUESITO 1

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

IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO, UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI

Costituisce oggetto di perizia un negozio (attualmente destinato a caffetteria), collocato a Torino, che si affaccia su via Genova n. 242 e su passaggio privato (via Nizza n. 389).

E più precisamente costituiscono oggetto di trasferimento:

a) negozio al piano terreno (1° f.t.)

- ❖ composto di: ampio locale negozio con retro e piccolo servizio igienico (nonché piccolo soppalco);
- ❖ con riferimento alle planimetrie costituenti allegato “B” all’Atto di deposito di Regolamento di condominio a rogito Notaio Giuseppina Morone del 04.07.1979 di cui infra, le porzioni immobiliari del piano terreno risultano contraddistinte con il numero “1”;
- ❖ risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento alla citata planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra): via Genova, passaggio privato, cortile comune, vano scala comune, ascensore condominiale, atrio condominiale;

b) cantina al piano sotterraneo:

- ❖ costituisce pertinenza dell’attività commerciale ed è rappresentata nella planimetria catastale della stessa;
- ❖ con riferimento alle planimetrie costituenti allegato “B” all’Atto di deposito di Regolamento di condominio a rogito Notaio Giuseppina Morone del 04.07.1979 di cui infra, risulta contraddistinta con il numero “1”;
- ❖ risulta alle coerenze (in senso orario e con riferimento alla citata planimetria del relativo piano allegata al Regolamento di condominio di cui infra): corridoio comune da cui ha accesso, altra cantina (contraddistinta con il n. “2”, sottosuolo di passaggio privato, intercapedine, altra cantina (sottoscala).

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di Torino al **Foglio 1455, Mappale 128, Sub 5004**, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 81 mq, R.C. € 1.309,37, piani T-S1, via Genova n. 242 (Allegato n° 19).

La proprietà a catasto risulta intestata al debitore per la piena proprietà.

Gli attuali identificativi derivano, tra l'altro, da Variazione del 04/06/2013 Pratica n. TO0211499 in atti dal 04/06/2013 per modifica identificativo catastale effettuato d'ufficio dall'UTE (n. 104529.1/2013).

Si rimanda alla sopra specificata necessità di una pratica catastale per l'inserimento in banca dati di una planimetria corretta.

Si precisa che è espressamente compresa nell'assegnazione 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 Giuseppina Morone del 04.07.1979 Rep. 31068 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 10.01.2024 l'immobile risultava essere di proprietà dell'esecutato (per la piena proprietà) per essergli pervenuto mediante *Atto di Compravendita* del 04.07.1979, *Denuncia di Successione* apertasi il 13.10.2011 ed *Accettazione tacita di eredità* trascritta il 07.04.2021 di cui infra.

PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

(Ventennio compreso tra il 10.01.2004 e il 10.01.2024)

Tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU (riportate agli Allegati n. 5,6,7,8), è possibile riferire quanto segue:

- ❖ con Atto di Compravendita a rogito Notaio Giuseppina Morone del 04.07.1979, Rep. n° 31070 e trascritto presso l'Agenzia del Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO1 in data 17.07.1979 ai n° 16930/20314 i signori D1D1 D1D1, EEEE EEEE, D2D2 D2D2 e FFFF FFFF vendevano l'immobile oggetto di perizia ai signori BBBB BBBB e CCCC CCCC (Allegato n° 11).

Nell'atto si specifica testualmente:

“i signori D1D1 D1D1 e EEEE EEE coniugi ed i signori FFFF FFFF e D2D2 D2D2 vendono ai signori BBBB BBBB e CCCC CCCC le seguenti porzioni

immobiliari facenti parte dello stabile sito in Torino – Via Genova n. 238-240-242, edificato in parte a sei piani ed in parte a sette piani fuori terra, oltre piano soffitte ed un sottostante piano cantinato, nonché basso fabbricato a tetto piano uso autorimesse e magazzini” ... “e più precisamente vendono le porzioni immobiliari che, con riferimento alle planimetrie inserite al regolamento di condominio depositato nei rogiti del notaio Giuseppina Morone in data odierna repertorio n. 31070,

così si descrivono:

con ingresso da via Genova n. 242, al piano terreno (1° f.t.), negozio composto di un locale con retro ed accessori distinti col n. 1, alle coerenze di: via Genova, via Privata, cortile, vano scale, atrio d’ingresso” ... “al piano sotterraneo, la cantina distinta col n. 1, alle coerenze di corridoio, cantina 2, intercapedine, cantina 25”.

- ❖ Con Denuncia di Successione in morte di CCCC CCCC, apertasi il CC.CC.20CCC11, registrata all’Ufficio del Registro di Torino3 in data 13.06.2012 al n. 1106 Vol. 9990 (trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 il 09.08.2012 ai n. 27307/20689) il de cuius lasciava a succedergli per legge e per la quota di ½ della piena proprietà, il coniuge BBBB BBBB. Nella Dichiarazione di Successione è indicato, tra l’altro, l’immobile oggetto di perizia e più precisamente al catasto fabbricato al Fg. 120, n. 516, Sub. 5004 (allegato n. 12).

L’accettazione tacita di eredità risulta trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 il 07.04.2021 ai n. 14563/10740 (allegato n. 13).

Generalità delle parti

- D1D1D1 D1D1, nato a D1D1 il D1/D1/D1D1, C.F. D1D D1D D1D1 D1D1;
- D2D2D2 D2D2, nata a D2D2 il D2/D2/D2D2, C.F. D2D D2D D2D2 D2D2;
- EEEE EEEE, nata a EEEE il EE/EE/EEEE, C.F. EEE EEE EEEE EEEE;
- BBBB BBBB, nato a BBBB (BB) il BB.BB.BBBB, C.F. BBB BBB BBBB BBBB;
- FFFF FFFF, nato a FFFF il FF/FF/FFFF, C.F. FFF FFF FFFF FFFF;
- CCCC CCCC, nata a CCCC (CC) il CC.CC.CCCC, C.F. CCC CCC CCC CCC.

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 Giuseppina Morone del 04.07.1979, Rep. n° 31.070 sopra menzionato.

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 del sopralluogo del 05.02.2024 – Verbale riportato all’Allegato n° 3, allo schema planimetrico corrispondente allo stato di fatto riportata all’Allegato n° 21 e alla documentazione fotografica riportata all’Allegato n° 22 – foto da n. 1 a n. 36)

L’unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un negozio attualmente destinato a vineria-enoteca-caffetteria nelle vicinanze di Piazza Bengasi a Torino.

Si tratta di una attività commerciale di ampia superficie, dotata di 5 vetrine, disposta in posizione angolare tra le vie Genova e via privata.

La pavimentazione è in piastrelle di graniglia e le pareti sono intonacate.

Il negozio è dotato di un piccolo retro ove è collocata una piccola zona cottura per la preparazione di piatti freddi; si segnala che non è stata rilevata la presenza di una canna fumaria.

Tale “piccola zona cottura” è soppalcata; la presenza di rivestimento saldamente ancorato al sottofondo non consente di riferire la struttura del solaio. Mediante battitura con un bastone di legno, si potrebbe escludere che si tratti di soppalco con travi sormontate da tavolato. L’accesso a tale piccolo ambiente avviene mediante una stretta scala in legno molto ripida.

Il servizio igienico è dotato di vaso (con adduzione a flusso continuo) e finestratura; nell’antibagno è presente solamente un lavabo a colonna e una finestra. Le finestrature del bagno e dell’antibagno e zona cottura sono dotate di inferriate antintrusione.

La pavimentazione e parte delle pareti sono rivestite in materiale ceramico.

Impiantistica

In occasione del sopralluogo il CTU ha rilevato che l’attività commerciale è dotata di:

- impianto idrico (la ripartizione avviene mediante tabella condominiale);
- impianto del gas (il contatore è nel piccolo locale retro);
- impianto elettrico in parte sottotraccia con quadro elettrico nel retro e contatore in cantina;
- boiler elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria;
- a dire del debitore non è presente l’antenna TV;
- il servizio igienico è dotato di finestratura;
- impianto di riscaldamento centralizzato; gli elementi radianti sono dotati di contabilizzatore;

- sono presenti due unità interne del condizionatore; le unità esterne sono posizionati su staffe, nel prospetto verso cortile;
- impianto antifurto (a dire del debitore non è presente);
- telefono fisso è presente;
- le serrande metalliche delle vetrine sono comandate elettricamente;

Gli ambienti, con la relativa pertinenza (cantina) risultano della superficie al commerciale di circa 86 mq² (calcolata sulla planimetria catastale e comprensiva di 1/4 della superficie della cantina).

Complessivamente il CTU riferisce che l'attività commerciale si presenta in condizioni manutentive buone.

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

La cantina è collocata al piano sotterraneo e presenta pavimentazione in cemento e pareti non intonacate. L'ambiente è dotato di illuminazione artificiale.

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 riferisce che il cespite oggetto di perizia, è attualmente destinato ad attività commerciale ed è fruito dal debitore.

² 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.

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.

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 dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 cpc, presenti in atti, svolte le ulteriori ricerche come espressamente richieste dal Giudice nonché dalle visure di aggiornamento effettuate dal CTU presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 (allegati n. 5,6), è possibile riferire quanto segue:

❖ Ipoteca Giudiziale (allegato n. 9)

- iscritta a TO1 il 22.06.2021 ai n° 27656/4333;
- derivante da Decreto ingiuntivo emesso il 06.06.2021, Rep. 10239/2021
- Capitale 38.400,00, totale € 45.000,00 €;
- a favore di X1X1 X1X1, nata a X1X1 X1X1 il X1.X1.X1X1, C.F. X1X X1X X1X1 X1X1, X2X2 X2X2, nata a X2X2 il X2.X2.X2X2, C.F. X2X X2X X2X2 X2X2 e X3X3 X3X3, nata a X3X3 il X3.X3.X3X3, C.F. X3X X3X X3X3 X3X3;
- contro l’esecutato;
- gravante, oltre ad altro, sulla piena proprietà del cespite oggetto di perizia (derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 06.06.2021, Rep. 10239/2021 per garantire un debito di originari € 38.400,00 – per maggior dettaglio si rimanda all’allegato n. 16).

❖ Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobiliare (allegato n. 10)

- trascritto a TO1 il 10.01.2024 ai n° 1092/892;
- emesso dall’Ufficiale Giudiziario di Torino in data 05.12.2023, Rep. n° 26073/2023;
- a favore di AAAA AAAA AAAA, via AAAA n. AAAA, C.F. AAAAAAAAAA;
- contro l’esecutato;
- gravante sulla piena proprietà del cespite oggetto di perizia.

NB: Il CTU segnala che con il decreto di trasferimento saranno oggetto di restrizione (per l’ipoteca giudiziale) e cancellazione (per il pignoramento immobiliare) le formalità di cui sopra. Il CTU specifica che la restrizione/cancellazione sarà effettuata a cura della

procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Gli stessi vengono quantificati, in via del tutto indicativa³, in 600,00 € oltre l'onorario del professionista.

~~~~~

**VINCOLI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**  
**GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Il Regolamento di Condominio costituisce allegato "B" all'Atto di Deposito a rogito Notaio Giuseppina Morone del 04.07.1979, Rep. 31068, trascritto presso l'Agenzia del Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO1 in data 16.07.1979 ai n. 20085/16741.

Nel Regolamento di Condominio non si evidenziano particolari limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, oltre a quelli tipici.

Per completezza si segnala che nel Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore, si precisa che (si rimanda integralmente al citato regolamento riportato all'allegato n. 14 che in questa sede si intende integralmente richiamato e trascritto):

*"b) È vietata qualsiasi innovazione o modificazione delle cose comuni, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, del Codice Civile, se non preventivamente richiesta dall'Amministrazione ed autorizzata dall'assemblea generale e particolare dei condomini.*

*In particolare è espressamente vietato:*

- *qualsiasi opera interessante le strutture portanti degli edifici, o che, comunque, ne alteri l'aspetto architettonico;*
- *la verniciatura degli infissi esterni e la tinteggiatura di qualsiasi parte esterna degli edifici se non preventivamente autorizzata dalla assemblea generale del condominio al fine di conservare agli immobili un aspetto ordinato e decoroso"* (art. 4).

*"c) I singoli condomini potranno fare uso delle cose comuni purché non ledano gli interessi, le esigenze e le finalità del Condominio, e non impediscano il corrente uso ed esercizio del medesimo diritto da parte degli altri condomini. Il singolo Condomino non può, pur eventualmente rinunciando al diritto alle cose comuni anzidette, sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione e manutenzione"* (art. 4 – uso delle cose comuni).

*"Qualora un condomino rivenda la sua proprietà è tenuto a comunicare all'Amministratore, a mezzo lettera raccomandata, il nome, cognome e indirizzo del compratore, impegnandosi a provvedere a saldare le spese risultanti a suo carico in rapporto alla proprietà venduta.*

---

<sup>3</sup> Si specifica che la quantificazione degli oneri di cancellazione verrà effettuata dall'Agenzia delle Entrate in sede di presentazione della domanda e che l'importo da versare dipende, tra l'altro, anche dal prezzo di aggiudicazione.

*Qualora il saldo non venga effettuato dal condomino venditore il nuovo proprietario sarà obbligato al risarcimento di tutte le spese sopportate dall'Amministratore"* (capitolo 6).

In base alla tabella inserita al regolamento di condominio, al cespite oggetto di perizia competono 37/1000 (trentasette millesimi) quale quota di comproprietà e concorso alle parti comuni e spese generali.

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.

\* \* \*

Il CTU segnala che nell'atto di compravendita a favore dei signori BBBB BBBB e CCCC CCCC del 1979 e più precisamente:

*"La vendita è fatta sotto l'osservanza di tutti i patti, vincolo, riserve, servitù nascenti da convenzioni o atti prima d'ora stipulati e che comunque interessino l'interno complesso in oggetto, i quali patti, vincoli, riserve, servitù si intendono qui interamente riportati e trascritti.*

*E più precisamente quanto contenuto nel:*

- *rogito Not. Grassi Reverdini in data 13 luglio 1956, trascritto al n. 21552/56;*
- *rogito Not. Bertolè in data 31 maggio 1963 repertorio n. 22668 trascritto al n. 31163/24817;*
- *rogito Notaio Bertolè in data 5 giugno 1963 repertorio n. 22693 trascritto ai n.ri 26571/20990;*
- *rogito Not. Bertolè in data 18 luglio 1963 repertorio n. 22906/12646 trascritto ai n.ri 33395/26678;*
- *rogito Notaio Bertolè in data 21 luglio 1965 repertorio n. 25498/13697 trascritto ai n.ri 30384/23505".*

Per i vincoli individuati dal PRGC si rimanda al successivo Paragrafo "Urbanistica".

~~~~~

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. 16);

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 della documentazione fornita dall'Amministratore, l'importo delle spese annue di gestione ammontano a circa € 1.700,00 mentre le spese di riscaldamento ammontano a circa € 1.700,00 (allegato n. 15).

* * * * *

Il CTU, sulla base delle risultanze fornite dall'Ufficio Ruolo del Tribunale di Torino, riferisce che non vi sono procedure aperte riguardanti l'immobile (allegato n. 16).

Il CTU rileva che la presente procedura trae origine dal Decreto ingiuntivo n. 9084/2022 (depositato nel fascicolo telematico della presente procedura e menzionato dal citato ufficio ruolo del Tribunale di Torino).

* * *
* * *
* * *
* * *

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 e dall'analisi degli atti di compravendita dell'ultimo ventennio, il CTU riferisce che per il fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Protocollo	Data presentazione	Ubicazione dell'edificio	Descrizione dell'opera	Provvedimento	Data provv.
1963-1-130010	04.02.1963 (*)	Via Genova n. 238	Casa 7 piani f.t.	Licenza n. 743	15.05.1963
1963-1-50053	27.05.1963 (*)	Via Genova n. 238	Variante	Licenza n. 1811	05.07.1963
1965-1-120004	13.01.1965 (*)	Via Genova n. 238	Variante	Licenza n. 455	18.03.1965
1965-2-20011	30.03.1965 (**)	Via Genova n. 240	Abitabilità	Autorizzazione all'abitabilità	28.01.1966

(*) pratica edilizia intestata a YYYY YYYY

(**) pratica edilizia intestata a D1D1D1 e Piantà Piero

Il CTU allega estratto della documentazione edilizia del 1965-1-120004, nonché l'agibilità riferita anche all'immobile oggetto di perizia.

Il CTU evidenzia che non è stata reperita alcuna autorizzazione edilizia per il soppalco.

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 documentazione dell'Ufficio Tecnico, si evince che il fabbricato:

- ricade in Classe di stabilità I (P) per a variante geologica;
- ricade in “Zona Urbana Consolidata Residenziale Mista 1,35”

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 non ha rilevato difformità edilizie che necessitano di regolarizzazione municipale ad eccezione di un soppalco, accessibile mediante una scala interna molto ripida.

Il soppalco non è sanabile in quanto non rispetta i requisiti edilizi ed igienici. Pertanto, l’aggiudicatario dovrà provvedere a sua cura e spese alla rimozione dello stesso.

Il CTU segnala che in sede di sopralluogo, data la conformazione del soppalco, non ha rinvenuto elementi utili a comprendere la struttura di cui è composto. Tale informazione è importante al fine della determinazione dei costi a carico dell’aggiudicatario, per la rimozione dello stesso.

Ai fini della presente valutazione, il CTU stima che l’aggiudicatario possa sostenere un costo, in via del tutto indicativa, di circa € 5.200,00 (demolizione, trasporto e oneri di discarica). Il CTU ribadisce la necessità di una pratica catastale per l’inserimento in banca dati della corretta planimetria il cui costo si stima in via del tutto indicativa in circa 800,00 oltre Iva e oneri di legge.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come emerge dall’accertamento esperito dal CTU presso il SIPEE (Sistema Informativo per le prestazioni energetiche degli edifici) della Regione Piemonte l’immobile oggetto di perizia non risulta dotato di certificato energetico.

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:

negozio con piccolo retro e servizio igienico (con cantina di pertinenza) = mq 86 x €/mq 2.200,00 = € 189.200,00

In merito agli adeguamenti di legge, si evidenzia quanto segue⁴:

- 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:	€	- 5.200,00
- riduzione per gli oneri di regolarizzazione catastale:	€	- 800,00
- oneri di cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli	€	- 600,00
- 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
- riduzione per presenza di locazione a favore di terzi	€	0,00
Valore di mercato dei beni	€	182.600,00

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:

€ 182.600,00

(centoottantaduemilaseicento/00 euro)

⁴ In merito alle spese condominiali insolute, il CTU evidenzia che il ZZZZ ZZZZ è parte ZZZZ nella presente procedura.

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 specifici 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, 16.04.2024

Il C.T.U.

Arch. Gabriella Chiara Infante

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Simona Gambacorta;
- 2) Giuramento telematico del CTU del 23.01.2024;
- 3) Verbale di sopralluogo redatto dal CTU del 05.02.2024
- 4) Verbale di sopralluogo redatto dal Delegato del 05.02.2024;
- 5) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 a nome di BBBB BBBB;
- 6) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 a nome di CCCC CCCC;
- 7) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 a nome di D1D1D1 D1D1D1;
- 8) Visura nominativa effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino1 a nome di D2D2D2 D2D2D2;
- 9) Ipoteca giudiziale, iscritta a Torino 1 il 22.06.2021 ai n. 27656/4333;
- 10) Pignoramento Immobiliare trascritto il 10.01.2024 ai n° 1092/892;
- 11) Atto di compravendita rogito Giuseppina Morone del 04.07.1979 Rep. 31070 a favore del debitore (nota);
- 12) Denuncia di successione, trascritta a Torino 1 il 09.08.2012 ai n. 27307/20689 (nota);
- 13) Accettazione tacita di eredità, trascritta a Torino1 il 07.04.2021 ai n. 14563/10740 nota);
- 14) Copia del Regolamento di condominio fornito dall'amministratore;
- 15) Debito condominiale relativo ai cespiti pignorati (fornito dall'amministratore);
- 16) Visura Ufficio Ruolo Generale;
- 17) Estratto della pratica edilizia del 1965;
- 18) Agibilità;
- 19) Documentazione catastale del Fg. 1455, n. 125, Sub. 5004;
- 20) Documentazione catastale del Fg. 12 n. 516, Sub. 7
- 21) Schema planimetrico indicativo dei cespiti oggetto di vendita;
- 22) Documentazione fotografica (fotografie da n. 1 a n. 36 comprese).