

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esec. Imm.
Giudice Dott.ssa Chiavazza

R.G. n. 140/23

XXXX

XXX

(ID 1505)

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

Contents

<i>Individuazione del bene</i>	1
<i>Titolarità e cronistoria</i>	2
<i>Formalità pregiudizievoli</i>	2
<i>Procedimenti giudiziari in corso</i>	3
<i>Presupposti per l'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020</i>	3
<i>Limitazioni di natura condominiale e spese</i>	3
<i>Stato di occupazione e di possesso</i>	3
<i>Descrizione dell'immobile</i>	4
<i>Regolarità edilizia ed urbanistica</i>	4
<i>Regolarità catastale</i>	5
<i>Attestato prestazione energetica</i>	6
<i>Stima</i>	6

Con provvedimento pronunciato all'udienza del 21.12.23 il G.E. nominava il sottoscritto arch. Flavio Contardo, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Torino con il numero 5311 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici delle Sezioni Civili del Tribunale di Torino con studio sito in Torino, via Baretto n.36, chiedendo di rispondere al quesito depositato in atti.

Individuazione del bene

Si tratta della proprietà superficiaria, per la durata di 99 anni dal 31.7.2001, della seguente autorimessa con accesso da via Alfieri civico n. 17/b, nell'edificio destinato ad autorimesse e posti auto denominato "PARCHEGGIO MULTIPIANO CENTRO STORICO", edificato a nove piani, tutti sotterranei rispetto a via Alfieri, e di un piano terrazzo su area di proprietà comunale della complessiva superficie catastale di 2.908

mq censito alla mappa terreni del comune di Moncalieri al foglio 26, particelle 44, 46 e 186 e precisamente:

- al piano quarto sotterraneo (piano terzo rispetto alla via Torino) indicato in loco come "Livello 3", un'autorimessa distinta con il numero n 89 nella planimetria allegata al regolamento di condominio dello stabile depositato con atto a rogito notaio Re in data 5 aprile 2004 repertorio n. 41275/17217, registrato a Moncalieri il 26 aprile 2004 al n. 650, coerente: autorimessa 90, intercapedine, autorimessa 88 e passaggio comune coperto.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Moncalieri, come segue:

- Foglio 26 numero 251 subalterno 89 - zona cens. 2 - cat. C/6 - cl. 2 – consistenza 12 mq – sup. cat. totale 13 mq - rendita Euro 74,37 – indirizzo via Vittorio Alfieri n. 17/B piano S4

Correttamente intestata all'esecutata:

- xxxxxxxxxxxx;

Con il n. 1 si allega l'atto di acquisto e con i nn. 2 la visura catastale, la scheda catastale e l'elaborato planimetrico che individua tutti gli immobili del complesso.

Titolarità e cronistoria

L'esecutata ha acquistato con l'atto notaio Mambretti del 28.11.2007 rep.n. 182760 trascritto il 12.12.07 ai nn. 40093/68046 da NOVA INVESTIMENTI IMMOBILIARI SPA con sede a Torino CF 07230570017.

La dante causa aveva acquistato con atto notaio Mambretti del 15.12.2006 rep.n. 179763/17527 trascritto il 22.12.06 ai nn. 66735/40928, trascrizione poi rettificata il 1.8.16 nn. 31533/21108 da UNIFICAZIONE PROGRAMMI INVESTIMENTI E REALIZZAZIONI SRL con sede a Torino CF 07955240010, da ENTREPRISE OLIVA BATIMENT & CIE SARL con sede in Francia (EE) CF 97610710010 e SIGNAL PARK SRL con sede a Verbania CF 01171440033.

Queste ultime avevano acquistato la proprietà superficaria del terreno sul quale è stato poi realizzato l'edificio con l'atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito rogito notaio Re del 31.7.2001 rep.n. 39698 trascritto il 8.8.01 ai n. 31198/20402 dal comune di Moncalieri proprietario del terreno. L'edificazione dell'edificio è poi stata regolata dalla convenzione edilizia con il comune di Moncalieri rogito notaio Re del 5.4.2004 rep.n. 41273 trascritta il 5.5.04 ai nn. 20795/13890.

L'atto d'acquisto si allega con il n. 1

Formalità pregiudizievoli

Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento trascritto il 20.3.23 ai nn. 8612/11451 favore del creditore precedente contro l'esecutata;

Il costo della cancellazione della formalità è di circa 300 €.

Si allegano le ispezioni di conservatoria sull'esecutata e sull'immobile con il n. 3.

Procedimenti giudiziari in corso

Dalle visure effettuate in Conservatoria non risultano altri procedimenti in corso.

Presupposti per l'applicazione dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020

Si ritiene che non ci siano i presupposti per l'applicazione della norma.

Limitazioni di natura condominiale e spese

L'acquisto da parte dell'esecutata ha previsto l'accettazione della convenzione stipulata con il rogito notaio Re del 31.7.01 integrata e modificata con i rogiti notaio Re del 31.10.01 e 5.4.04, nonché del regolamento di condominio depositato con atto notaio Re del 5.4.04.

La convenzione è poi stata successivamente modificata con atto del notaio Prevete del 11.2.19 con esclusivo riferimento agli art. 2, 3 e 4 prorogandone la durata fino al 30.7.2046.

In particolare, la convenzione prevede il diritto di prelazione da parte del comune e un prezzo massimo di cessione pari al prezzo medio di prima cessione aumentato del 20% (il prezzo medio è stato pari a 50.000.000 di lire).

Si riferisce quindi che l'amministrazione comunale ha autorizzato le vendite del 2023 con una specifica delibera del consiglio comunale che si trova allegata agli atti di vendita allegati con il n. 6 alla presente.

L'amministratore mi ha trasmesso convenzione e regolamento nella versione di uso corrente che si allegano alla presente con il n. 4.

L'amministratore ha anche riferito che in base al bilancio consuntivo 2022 l'importo delle spese è stato di circa 300 € e che per l'esercizio 2023 le spese sono state pagate.

Il rendiconto e il riepilogo dei versamenti effettuati dall'esecutata sono allegati con il n. 5.

Stato di occupazione e di possesso

Con il sopralluogo del 2.2.24, condotto alla presenza del padre dell'esecutata si è accertato che l'immobile è libero. Il padre dell'esecutata ha anche dichiarato che non è stato dato in locazione.

L'assenza di contratti di locazione è stata verificata chiedendo notizie all'Agenzia delle Entrate.

Con il n. 9 si allegano le e-mail ricevute dall'Agenzia.

Descrizione dell'immobile



Si tratta di un garage di 13 mq circa che misura 4,80 per 2,60 metri con altezza utile 200 cm dotato di porta basculante ripreso nell'immagine a fianco.

Ulteriori fotografie sono allegate con il n.8

Si tratta di un locale privo di impianti in buone condizioni generali.

La superficie commerciale si considera di 13 mq, pari alla

catastale

Regolarità edilizia ed urbanistica

Si premette che la ricerca espletata ha avuto ad oggetto la verifica della commerciabilità e quindi la verifica dell'esistenza di un titolo edilizio valido da citare per la vendita, ovvero del fatto che la realizzazione dell'immobile sia iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, ovvero che sia possibile presentare domanda di condono ai sensi dell'art. 40 della legge 47/85. Non sono invece state effettuate le verifiche delle difformità minori o delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.L. vo 380/01. Queste ultime, infatti, sono verifiche dispendiose e di norma superflue che sarebbe anche azzardato eseguire in modo approssimativo. Infatti, la ricerca dovrebbe essere estesa all'intero edificio (la cubatura autorizzata è sempre riferita all'intero edificio e mai al singolo appartamento) e l'acquirente diventa proprietario anche delle parti comuni per cui occorrerebbe confrontare l'esistente con i vari progetti che sono stati presentati (spesso sono più di uno per via delle varianti e di ristrutturazioni parziali successive alla prima edificazione) ed estendere gli accertamenti all'intero edificio e a tutte le parti comuni (facciata, tetto, strutture, vani scala, aree esterne e corridoi cantine), nonché raggiungere la precisione dell'1% nell'esecuzione del rilievo per poter discriminare quelle che sono tolleranze esecutive e quelle che sono difformità minori.

Per contro l'esistenza di difformità minori e tolleranze, in realtà, non rappresenta un rilevante impiccio per l'acquirente, che avrà la possibilità di sanarle, con una spesa contenuta, in quanto la pratica non verrebbe estesa all'intero stabile, ma solo alle parti per le quali le difformità siano di impiccio all'emissione di un nuovo permesso (la richiesta di un nuovo permesso è infatti, sostanzialmente, l'unico caso per il quale potrebbe essere richiesta la sanatoria di difformità minori o in deposito della dichiarazione asseverata che si tratta in

realtà di tolleranze esecutive).

Se quindi la verifica della commerciabilità è fondamentale, in quanto un'eventuale incommerciabilità potrebbe anche annullare il valore di mercato del bene, la verifica delle difformità minori è superflua, in quanto ininfluenza sul valore, non incidendo sull'uso in atto e sulle future vendite, ma solo sui costi di eventuali ristrutturazioni o cambi d'uso, al momento del tutto ipotetici, e, per di più, per importi non significativi.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non potrà escludere la presenza di irregolarità minori o di tolleranze esecutive.

Qualora non espressamente diversamente segnalato quindi, i costi per eventuali verifiche della presenza di difformità minori e/o tolleranze esecutive e la loro successiva eventuale sanatoria e/o la presentazione della dichiarazione asseverata, sono da considerarsi sempre incluse nella stima, sia nel caso si tratti di spese tecniche, che di sanzioni, che di lavori.

Si premette ancora che la verifica dell'agibilità ha previsto la verifica dell'esistenza del certificato o la presentazione della segnalazione certificata di cui all'art. 24 del D.L.vo 380/01, anche solo deducendone l'esistenza dal registro dei titoli edilizi comunali e comunque senza che sia stata verificata la veridicità di quanto dichiarato o l'effettiva sussistenza, ad oggi, delle caratteristiche necessarie per considerare gli immobili agibili. Si ricorda che comunque l'agibilità è un documento necessario per gli immobili realizzati o ristrutturati dopo l'entrata in vigore del testo unico DPR 380/01.

Nel caso specifico si riferisce che l'immobile è stato edificato in forza di Deliberazioni della Giunta Comunale del Comune di Moncalieri in data 9 aprile 2002 N. 125 e in data 17 novembre 2003 N. 421 e che i lavori sono stati ultimati in data 20 novembre 2003 e che è stato rilasciato dal Comune di Moncalieri il certificato di agibilità, in data 9 giugno 2004.

Si tratta di un immobile commerciabile.

Regolarità catastale

In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente solo sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle che, per esempio, omettono la presenza di un muro o mal rappresentando la forma delle stanze). Si precisa quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono

compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

Nel caso specifico si riferisce che la planimetria catastale allegata con il n. 2 è conforme.

Attestato prestazione energetica

L'immobile non necessita di Attestato Prestazione Energetica in quanto privo di impianto di climatizzazione.

Stima

Per stimare il valore di mercato dell'immobile ho fatto ricorso al metodo sintetico che si basa sulla comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

In particolare, ho reperito quattro atti di vendita di autorimesse sostanzialmente identiche a quella pignorata, perché poste nello stesso edificio e di identica superficie catastale, recenti, perché tutti rogati nel 2023, che si allegano con il n. 6. I valori di vendita sono indicati nella tabella che segue.

	sup.cat.	prezzo	€/mq	autorizzazione comunale alla vendita al prezzo di
atto novembre 23	13	10.500,00 €	807,69 €	10.400,00 €
atto maggio 23	13	10.000,00 €	769,23 €	13.000,00 €
atto febbraio 23	13	11.000,00 €	846,15 €	11.000,00 €
atto gennaio 23	13	10.000,00 €	769,23 €	10.000,00 €
		media	798,08 €	

Ho poi reperito quattro annunci di vendita di box siti nello stesso edificio e quindi, anche in questo caso, sostanzialmente identici al nostro. Gli annunci, allegati con il n. 7, propongono un prezzo di 17.000, 16.000, 13.000 e 11.000 euro.

Considerato che il prezzo massimo per i garage venduti nel 2023 è stato di 13.000 €, si crede che le richieste di 16 e 17.000 € siano eccessive. Il prezzo medio è quindi pari a 11.400 €

Inoltre, ho verificato come il prezzo di stima non sia in contrasto con la convenzione edilizia che prevede la possibilità di aggiornare, con gli indici ISTAT, il prezzo di prima cessione previsto il Lire 50.000.000 con la possibilità di scostamento del 20%. Si riferisce quindi che il prezzo massimo sarebbe superiore ai 25.000 €. Per la verifica della congruità del prezzo sono anche state esaminate le deliberazioni comunali di rinuncia alla prelazione e di autorizzazione alla vendita al prezzo dichiarato che sono allegate agli atti di vendita.

Si ritiene pertanto di stimare l'immobile in 11.400 € e quindi con il parametro di 876,92 €/mq come indicato nella seguente tabella.

	Superficie in mq		Valore dell'immobile	
	catastale	commerciale	comm.	totale a corpo
autorimessa	3	13	€ 876,92	11.400,00 €
Adeguamenti della stima per				
	assenza di garanzia per vizi oneri di regolarizzazione urbanistica		a corpo	€ -
	stato d'uso			€ -
	manutenzione			
	possessione			€ -
	oneri giuridici non eliminabili			€ -
	spese condominiali insolute			
		totale deprezzamenti		€ -
Valore di mercato stimato: valore a corpo meno adeguamenti				€ 11.400,00

Si allegano:

-  1 atto d'acquisto
-  2 visura catastale
-  2bis scheda catastale
-  2ter elaborato planimetrico catastale
-  3 ispezione eseguita
-  3bis ispezione sull'immobile
-  4 CONVENZIONE PARCHEGGIO MULTIPIANO_compressed
-  4bis ALLEGATO ALLA CONVENZIONE_compressed
-  4ter REGOLAMENTO DI CONDOMINIO_compressed
-  5 Bilancio e riparto consuntivo gestione ordinaria 2022
-  5bis Situazione versamenti eseguita
-  6 atto gennaio 23
-  6bis atto febbraio 23
-  6quater atto novembre 23
-  6ter atto maggio 23
-  7 offerte di vendita reperite su internet
-  8 foto JGP
-  9 e-mail agenzia entrate

Torino, lì 8.3.24

In Fede
Arch. Flavio Contardo