

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Anna CASTELLINO

Esecuzione Immobiliare RGE 450 del 2023

PROCEDENTE: ***** CON L'AVVOCATO GIUSEPPE ROBERTO
CARUSO

DEBITORE: ***** NON COSTITUITO PRESSO LA CANCELLERIA

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di Torino, via Bari numero civico 10

porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 72mq circa e, precisamente:

- = piano secondo: alloggio di civile abitazione, distinto con la lettera "C" e contornato in giallo nella relativa pianta del piano contenuta nel Regolamento di Condominio, composto da ingresso, due camere, soggiorno, cucina e bagno salvo se altre; coerente con alloggio C, vano scala, vano scala, alloggio B, via Don Bosco, salvo se altre;
- = piano interrato: locale cantina, distinto con il numero "12" nella relativa pianta del piano contenuta nel Regolamento di Condominio salvo se altre; coerente con cantina 14 e 11, corridoio accesso e via Bari salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al Foglio **1180**, Particella **27**, subalterno **10**, via Bari n. 10, piano 2, cat. A/3, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 4vani, Superficie Catastale Totale 76mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 75mq, r.c. 588,76 euro, intestata a *****.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi (precisamente da parenti stretti del debitore) come abitazione principale senza titolo opponibile alla procedura. Si precisa che da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di contratti di locazione.

FORMALITÀ DA ANNOTARE

- ≡ Trascrizione di pignoramento del 26.06.2023 ai numeri 27638/21396 a favore del creditore procedente ***** X contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);
- ≡ Trascrizione di pignoramento del 09.02.2023 ai numeri 5437/4168 a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);
- ≡ Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna del 19.04.2022 ai numeri 16538/2952 (€ 21.910,19) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);
- ≡ Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna del 14.12.2022 ai numeri 53687/9450 (€ 32.000,00) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

VALORE

euro 102.000,00

Il sottoscritto ing. Andrea Enrico Bianchi, con studio professionale in Torino, via Stefano Clemente al civico ventidue, nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare di cui in epigrafe, è stato nominato in qualità di Esperto per la stima dei beni pignorati dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Anna CASTELLINO ricevendo il mandato peritale in atti.

Sommario

Quesito A - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini ..4	
Quesito B - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567	5
Quesito C - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi	6
Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri	7
Regolamento di condominio	7
Gravami da censo, livello o uso civico	8
Quesito D - Stato di occupazione, generalità occupanti	8
Quesito E - Descrizione del bene	8
Quesito F - Regolarità edilizia	9
Quesito G - Spese condominiali, procedimenti giudiziari	9
Quesito H - Stima del valore di mercato	9
Quesito I - presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)	10

Lo scrivente perito, dopo il giuramento di rito, ha provveduto ad effettuare i necessari accertamenti presso i pubblici uffici nonché ad accedere all'immobile pignorato per i rilievi di rito.

E, pertanto, con riferimento ai seguenti allegati prelevati nei competenti uffici:

- 1) visura catastale;
- 2) visura conservatoria dei registri;
- 3) visura planimetrica;
- 4) galleria immagini;
- 5) visura censi civici;
- 6) visura Sipee;
- 7) visura AdE;
- 8) atto di compravendita;
- 9) Regolamento di Condominio
- 10) stralcio visura urbanistica (file entro 30MB);
- 11) perizia priva di norme;
- 12) file zip contenente le immagini jpeg;
- 13) raccomandata amministratore;

lo scrivente è in grado di redigere l'elaborato peritale di cui infra.

Quesito A - Identificazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini

Comune di Torino, via Bari numero civico 10

porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 72mq circa e, precisamente:

- ≡ piano secondo: alloggio di civile abitazione, distinto con la lettera "C" e contornato in giallo nella relativa pianta del piano contenuta nel Regolamento di Condominio, composto da ingresso, due camere, soggiorno, cucina e bagno salvo se altre; coerente con alloggio C, vano scala, vano scala, alloggio B, via Don Bosco, salvo se altre;

≡ piano interrato: locale cantina, distinto con il numero "12" nella relativa pianta del piano contenuta nel Regolamento di Condominio salvo se altre; coerente con cantina 14 e 11, corridoio accesso e via Bari salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Torino al Foglio **1180**, Particella **27**, subalterno **10**, via Bari n. 10, piano 2, cat. A/3, zona censuaria 1, classe 3, consistenza 4vani, Superficie Catastale Totale 76mq, Superficie Catastale escluse le aree scoperte 75mq, r.c. 588,76 euro, intestata a *****.

Osservazione 1: precedente identificativo al Foglio 174, Particella 1372, subalterno 10 in forza di variazione del 03.06.2013, pratica n. TO0208261 in atti dal 03.06.2013 per "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE" (n. 99369.1/2013)

Osservazione 2: si precisa che alcune volture catastali precedenti non sono state immesse in banca dati. Tuttavia detta mancanza è ininfluenza ai fini della trasferibilità in sede giudiziaria. Le generalità delle volture mancanti sono riportate nell'atto di provenienza (successione [REDACTED] ed i soggetti contenuti nell'atto di donazione e divisione sotto citato);

Quesito B - proprietari del bene e del ventennio, titolo anteriore al ventennio, corrispondenza della documentazione ex art. 567

Alla data della trascrizione del primo pignoramento (09.02.2023) l'immobile risultava, per l'intero della piena proprietà, in capo al signor ***** in forza di atto di compravendita a rogito notaio Giovanni RINAUDO del 11 gennaio 2002 rep. 17909, racc. 9199 debitamente registrato in data 25.01.2002 al n. 966, serie V debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 18.01.2002 ai nn. 2553/1745;

* allo stesso pervenne dalla signora ***** in forza di atto di donazione e contestuale divisione (punto b) a rogito notaio Piergiorgio AMICI CEVA di NUCETTO del 23 maggio 1987 rep. 8046 debitamente registrato ad Asti in data 11.06.1987 al n. 1871 debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 15.06.1987 ai nn. 20791/14100;

Il titolo anteriore al ventennio: rogito notaio Piergiorgio AMICI CEVA di NUCETTO del 23 maggio 1987 rep. 8046 debitamente registrato ad Asti in data 11.06.1987 al n. 1871 debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 1 in data 15.06.1987 ai nn. 20791/14100.

Quesito C - Indichi l'esistenza di formalità a favore di terzi

Alla data della verifica dei repertori in data 17.10.2023 presso la Competente Agenzia delle Entrate risultano le seguenti pregiudizievoli:

- ≡ Trascrizione di pignoramento del 26.06.2023 ai numeri 27638/21396 a favore del creditore procedente ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);
- ≡ Trascrizione di pignoramento del 09.02.2023 ai numeri 5437/4168 a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);
- ≡ Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna del 19.04.2022 ai numeri 16538/2952 (€ 21.910,19) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);
- ≡ Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna del 14.12.2022 ai numeri 53687/9450 (€ 32.000,00) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

Costi di cancellazione: euro 294,00 per ogni nota di trascrizione, euro 294,00 per ogni nota di iscrizione trattandosi di iscrizione con capitale inferiore a euro 40.000,00 con incumbenti a cura della procedura e spese a carico dell'aggiudicatario.

Diritti a favore di terzi, vincoli e oneri

Dalla lettura dell'atto di provenienza e dalle visure effettuate non si evincono titoli opponibili al futuro aggiudicatario salvo quanto previsto dall'atto compravendita, dal regolamento di condominio nonché dalla prassi e dalla consuetudine.

Regolamento di condominio

Dalla lettura dell'atto di provenienza si evince che lo stabile è regolato da specifico regolamento di condominio a rogito notaio Gregorio BORGIO del 04 febbraio 1956 debitamente registrato a Torino in data 20 febbraio 1956 al numero 18495 a cui si fa espresso riferimento per tutte le regolamentazioni contenute. Il regolamento non prevede limitazioni particolari oltre alla prassi e consuetudine al tempo della redazione. Si invita alla lettura del relativo allegato.

Gravami da censo, livello o uso civico

Dalla lettura dell'atto di provenienza, dalle ricerche effettuate presso i Pubblici uffici non è emersa alcuna limitazione alla vendita.

Quesito D - Stato di occupazione, generalità occupanti

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da terzi (precisamente da parenti stretti del debitore come meglio verbalizzato dall'IVG) come abitazione principale senza titolo opponibile alla procedura. Si precisa che da un controllo formale presso l'Agenzia delle Entrate non è emersa la presenza di contratti di locazione.

Quesito E - Descrizione del bene

L'Esperto, eseguito il sopralluogo, riferisce che lo stabile compendiante l'unità immobiliare è elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano arretrato e cantinato.

Il fabbricato presenta l'accesso da passaggio pedonale mediante portone dotato di impianto citofonico. Il compendio non è provvisto di impianto ascensore, le pavimentazioni delle parti comuni sono in marmo di colore e forma in varietà di tonalità.

La facciata è in mattoni faccia a vista; le strutture verticali in cemento armato, gli orizzontamenti in latero cemento. Il tetto è a doppia falda con copertura in coppi.

L'appartamento, con ingresso da portoncino in legno su vano scala, presenta pavimentazioni parte in graniglia e parte piastrelle con pareti intonacate e tinteggiate (salvo il locale bagno e cucina che risultano piastrellati). L'impianto elettrico è intubato con frutti ad incasso; le porte interne sono in tamburato. I serramenti sono originari con vetri senza taglio termico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in metallo; l'impianto sanitario è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia. Stato manutentivo corrente.

Quesito F – Regolarità edilizia

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Torino l'immobile risulta edificato in data anteriore al settembre 1967 e, precisamente, mediante i seguenti provvedimenti:

- Richiesta per costruzione casa prot. 1954 1 50427 del 20.10.1954;
- Rilascio certificato di agibilità prot. 1960 2 60044 del 19.11.19660;

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto è conforme a quanto contenuto nella documentazione a corredo.

In ogni caso, ove ricorrano i presupposti, il futuro aggiudicatario potrà presentare giusta pratica edilizia per il cd "accertamento di conformità" in sanatoria con una spesa non inferiore ad euro 1.500,00 oltre oneri di legge (iva, cassa previdenziale, bolli, sanzione) previa esecuzione delle eventuali opere necessarie al raggiungimento dei requisiti di legge per l'ottenimento della concessione. Il bene è non dotato di certificato energetico.

L'immobile non è dotato di certificazione di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) rilasciabile al costo di euro 350,00 oltre accessori.

Quesito G – Spese condominiali, procedimenti giudiziari

Lo scrivente segnala che l'amministratore indicato nella bacheca condominiale non risulta reperibile agli indirizzi in bacheca. Il sottoscritto ha provveduto ad inviare giusta raccomandata che, a compiuta giacenza, è stata restituita per trasferimento del destinatario. In merito ai conteggi l'occupante dichiara di non possedere alcuna documentazione, il debitore non prende posizione sul punto se non confermando verbalmente di essere in regola con i pagamenti. Pertanto lo scrivente non è in grado di riferire sul punto.

Quesito H – Stima del valore di mercato

Nel caso in esame lo scrivente ritiene, pertanto, premesso quanto sopra, stante le peculiarità evidenziate in relazione di procedere alla

determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudentiale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo, indicando il valore degli immobili a corpo e non già su base unitaria a superficie.

Alla luce di quanto su esposto in narrativa ne discende il seguente conteggio:

- ≡ Superficie alloggio 72mq;
- ≡ $72,00\text{mq} \times 1.600,00\text{€/mq} = 115.200,00 \times 0.95^1 \times 0.98^2 \times 0.95^3$
arrotondato a euro 101.888,64 arrotondato a 102.000,00;

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi e infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza, per ogni altre condizioni, clausole, pesi e oneri, che si intendono integralmente trascritti e riportati.



Quesito I - presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 legge 178/2020 (legge di bilancio)

Nel caso in esame lo scrivente rileva che la tipologia di immobile non rientra nei requisiti di cui il quesito.

Torino, 17 ottobre 2023

Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*

¹ *Coefficiente per vizi occulti;*

² *Coefficiente di piano;*

³ *Coefficiente di stato/età;*