

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Jolanda NOLI

Esecuzione Immobiliare RGE 549 del 2022

PROCEDENTE: ***** CON L'AVVOCATO XXXXXXXXXXXXX

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

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Comune di Collegno, via Lamarmora numero civico 27

porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 55mq circa e, precisamente:

≡ piano quarto: alloggio, con ingresso dal vano scala, meglio distinto con il nr. 13 (tredici) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui *infra*, composto di una camera, tinello con cucinino e servizi salvo se altre; coerente con vano scala, ascensore, alloggio n.14, condominio via Verdi 44, cortile comune salvo se altre;

≡ piano interrato: locale cantina, meglio distinto con il nr. 11 (undici) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui *infra*, salvo se altre; coerente giardino condominiale, via Verdi, corridoio comune, cantina 12 salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in Collegno al Foglio 7, Particella 522, subalterno 13, via Lamarmora n. 27, piano 4, cat. A/3, zona censuaria -, classe 3, consistenza 3,5vani, Superficie Catastale Totale 57mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte 56mq, r.c. 262,10 euro, intestata a *****.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore quale 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 riferibile a cespite pignorato.

FORMALITÀ DA ANNOTARE

≡ Trascrizione di pignoramento del 31.08.2022 ai numeri 39449/28847 a favore del creditore procedente ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

per la quota del quarto indiviso:

≡ Ipoteca Giudiziale derivante da decreto cartella esattoriale del 07.02.2007 ai numeri 7058/1448 (€ 61.302,78) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

VALORE

euro 64.000,00

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 Jolanda NOLI 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 oneri7	
Regolamento di condominio.....7	
Gravami da censo, livello o uso civico7	
Quesito D - Stato di occupazione, generalità occupanti.....7	
Quesito E - Descrizione del bene7	
Quesito F - Regolarità edilizia.....8	
Quesito G - Spese condominiali, procedimenti giudiziari.....9	
Quesito H - Stima del valore di mercato9	
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 donazione;
- 9) Regolamento di Condominio
- 10) stralcio visura urbanistica (file entro 30MB);
- 11) perizia priva di norme;
- 12) file zip contenente le immagini jpeg;

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

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

Comune di Collegno, via Lamarmora numero civico 27

porzione immobiliare adibita a civile abitazione, della superficie commerciale di 55mq circa e, precisamente:

- ≡ piano quarto: alloggio, con ingresso dal vano scala, meglio distinto con il nr. 13 (tredici) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di condominio di cui *infra*, composto di una camera, tinello con cucinino e servizi salvo se altre; coerente con vano scala, ascensore, alloggio n.14, condominio via Verdi 44, cortile comune salvo se altre;
- ≡ piano interrato: locale cantina, meglio distinto con il nr. 11 (undici) nella pianta del relativo piano allegata all'atto di deposito del regolamento di

condominio di cui *infra*, salvo se altre; coerente giardino condominiale,
via Verdi, corridoio comune, cantina 12 salvo se altre;

L'unità immobiliare pignorata risulta censita al catasto Fabbricati in
Collegno al Foglio 7, Particella 522, subalterno 13, via Lamarmora n. 27,
piano 4, cat. A/3, zona censuaria -, classe 3, consistenza 3,5vani, Superficie
Catastale Totale 57mq, Superficie Catastale Totale escluse le aree scoperte
56mq, r.c. 262,10 euro, intestata a *****

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

Alla data della trascrizione del pignoramento (31.08.2022) l'immobile
risultava, per l'intero della piena proprietà, in capo al signor *****
in forza di atto di denunciata successione¹ del 23 luglio 2003 ai nr di
repertorio 62/1172 (quota 1/2 contro ***** - favore moglie e figlio per il
quarto ciascuno) debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle
Entrate di Torino 2 in data 12.07.2004 ai nn. 34511/22821 e atto di denunciata
successione² del 26 aprile 2016 ai nr di repertorio 400/9990/16 (quota 3/4
contro ***** a favore del figlio) debitamente trascritto presso la
competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 31.03.2017 ai nn.
13032/8656;

Osservazione 1: con azione giudiziaria veniva accertato l'erede nella persona
dell'attuale proprietario anche con trascrizione dell'ordinanza in data
10.08.2023 ai nn. 26174/27617 (quota 3/4 a favore di ***** e contro *****)
e 26173/27616 (quota 1/4 a favore di ***** e contro *****).

* agli stessi pervenne dai signori ***** in comunione, per l'intero,
con ***** in forza di atto a rogito notaio Sergio SINDONA del

¹ Quota finale 1/4 al figlio e 1/2+1/4 alla moglie (3/4), tuttavia la nota riporta la quota errata
quantificata in 2/3 della piena proprietà;

² Quota finale 1/1 al figlio;

23 dicembre 1986 rep. 9894, racc. 1815 debitamente registrato in data 12.01.1987 al n. 421 debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 22.01.1987 ai nn. 3050/2567.

Osservazione 2: si rileva la trascrizione tal quale della successione del 2004 con i medesimi dati ma con posizionamento diverso nei registri e, precisamente: in data 15.03.2023 ai nn. 10947/8234.

Il CTU ne prende atto ipotizzando ad una trascrizione strumentale per ottenere la voltura catastale oppure una svista dell'AdE.

Il titolo anteriore al ventennio: rogito notaio Sergio SINDONA del 23 dicembre 1986 rep. 9894, racc. 1815 debitamente registrato in data 12.01.1987 al n. 421 debitamente trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate di Torino 2 in data 22.01.1987 ai nn. 3050/2567.

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

Alla data della verifica dei repertori in data 06.11.2023 presso la Competente Agenzia delle Entrate risultano le seguenti pregiudizievoli:

≡ Trascrizione di pignoramento del 31.08.2022 ai numeri 39449/28847 a favore del creditore procedente ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce solo l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

per la quota del quarto indiviso:

≡ Ipoteca Giudiziale derivante da decreto cartella esattoriale del 07.02.2007 ai numeri 7058/1448 (€ 61.302,78) a favore di ***** contro il debitore sopra generalizzato - formalità che colpisce anche l'immobile pignorato (annotamento per restrizione dei beni);

Costi di cancellazione: euro 294,00 per ogni nota di trascrizione, euro 1374,00 per la nota di iscrizione con incombenti 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 con atto a rogito notaio GRAMAGLIA del 12 settembre 1976, registrato a Torino il 1° marzo 1976 al n. 7934 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 dal debitore quale 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 riferibile a cespite pignorato.

Quesito E - Descrizione del bene

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

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

La facciata è in mattoni faccia a vista con fascia di terra in piastrelle quadrate e parte in marmette rettangolari; 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 con interposto vetro semplice. 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, vasca con produzione di acqua calda mediante boiler a metano. Stato manutentivo corrente.

Quesito F - Regolarità edilizia

Dagli accertamenti compiuti presso l'Archivio Edilizio della Città di Collegno l'immobile risulta edificato con concessione nr. 267 del 20.11.1961 e licenza di occupazione nr. 12 del 25.02.1964 che si allegano.

In merito alla regolarità edilizia lo scrivente segnala che lo stato di fatto è conforme alla planimetria comunale e catastale. Si precisa, tuttavia, che il sistema di verande installate sul balcone andranno smantellate a cura e spese del futuro aggiudicatario.

In ogni caso, ove ricorrano i presupposti, il futuro aggiudicatario potrà presentare giusta pratica edilizia per il cd "accertamento di conformità" in modo da riportare l'immobile allo stato originario 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 ha provveduto a reperire dal procuratore del condominio lo specchio riassuntivo delle spese condominiali.

In particolare le spese totali indicate nel prospetto preventivo esercizio 22/23 sono pari a 10.560,00 euro circa di cui 8.150,34 riferibile agli anni pregressi, si allega il prospetto.

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 prudenziale, 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 55mq;
- ≡ $55,00\text{mq} \times 1.600,00\text{€/mq} = 88.000,00 \times 0,95^3 \times 0,98^4 \times 0,95^5$ **euro**
75.449,00 arrotondato a 75.000,00;

Riduzioni euro:

- 10.500,00 per spese condominiali;

in deduzione:

euro 64.000,00 a base d'asta (arrotondato da 64.450,00)

³ Coefficiente per vizi occulti;

⁴ Coefficiente di piano;

⁵ Coefficiente di stato/età;

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, 27 dicembre 2023

 Andrea Enrico BIANCHI *ingegnere*