

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. : Dott.ssa Ester MARONGIU

Procedura Esecutiva n° R.G.E. 181/22

promossa da:

******Omissis******

contro:

******Omissis******

CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

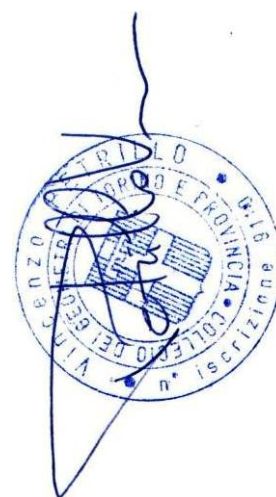
Scheda riassuntiva degli immobili

Ubicazione	TORINO – Via Pergolesi n. 96/D
Destinazione	Alloggio – Piano Terreno (1° f.t.)
Dati catastali	Foglio 1132 particella 21 subalterno 2
Valore di mercato della quota pignorata	€ 38.250,00

PREMESSO:

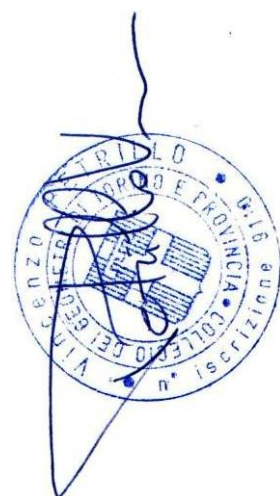
- **che** per la procedura in titolo venne chiamato, in data **13/09/2022**, a far da consulente tecnico d'ufficio dal G.E., **Dott.ssa Ester MARONGIU**, lo scrivente **geom. Vincenzo PETRILLO** iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, con studio in Torino - Via Beaumont n°19 - tel. 011.434.55.75.
- **che** la citata procedura esecutiva immobiliare ha per oggetto un immobile ad uso residenziale sito nel Comune di **TORINO** in **Via Pergolesi n.96/D**;
- **che** il signor G.E. per proseguire l'istruttoria, ha formulato allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti con le relative incombenze:

L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte



ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiono incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- 1) identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- 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;
- 3) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. 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;
- 4) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
- 5) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;
- 6) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso



- di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7;
- 7) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;
- 8) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;
- 10) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio);

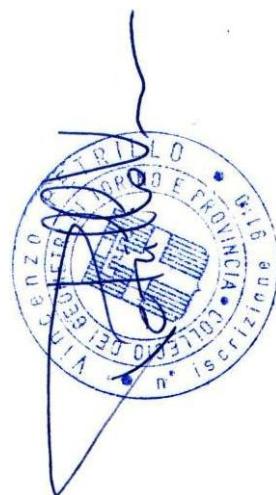
Tutto ciò premesso lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti, visure catastali, visure per l'acquisizione della documentazione edilizia presso i locali dell'Ufficio Tecnico del Comune di TORINO, si è posto in grado di rispondere ai quesiti come segue:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITO 1) "identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti":

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo eseguito si è rilevato che la presente procedura ha per oggetto **un'unità immobiliare ad uso civile abitazione con cantina pertinenziale.** L'immobile è ubicato in **Torino** in **Via Pergolesi n.96/D**

L'alloggio è posto al piano terreno rialzato (1° piano fuori terra) di un più ampio fabbricato costituito in condominio con ingresso pedonale e



carraio su Via Pergolesi n.96; la cantina è invece posta al piano seminterrato.

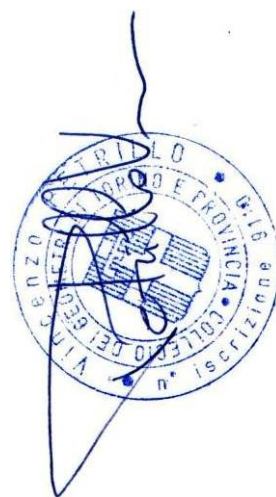
L'alloggio oggetto di pignoramento è posta alle coerenze di: altro alloggio al piano, vuoto su camminamento, altro alloggio al piano e vuoto su cortile interno e vano scale. La cantina pertinenziale, in riferimento alla documentazione in possesso è internamente identificata con il n.2, è posta alle coerenze di: terrapieno, altra unità adibita a cantina, corridoio comune ed altra unità adibita a cantina.

L'alloggio di civile abitazione con pertinenza è in piena proprietà nella quota 1/2 del debitore esecutato, ha una superficie lorda commerciale compresa la pertinenza pari a circa mq 88,00 ed è identificato al catasto urbano al Foglio 1132 particella 21 subalterno 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Rendita € 866,36 (*vedasi allegato n. 01*).

La planimetria catastale allegata (*vedasi allegato n. 02*) è sostanzialmente conforme rispetto a quanto accertato in sede di sopralluogo tranne che per la mancata segnalazione della trasformazione del balcone lato cortile interno in locale veranda.

Sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere alla redazione di una nuova planimetria catastale ad un costo previsto non meno di € 600,00; tale operazione, ai sensi della nota n.223119 del 04/06/2020 della D.C. Servizi Catastali Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, comporterà lo scorporo del locale cantina di pertinenza che dovrà essere censita separatamente.

Di tale aspetto se ne è tenuto conto nella stima.



— ◆ —

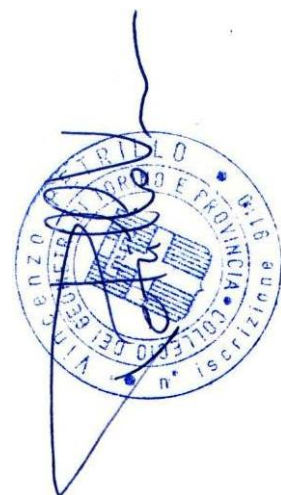
QUESITO 2) “indichi i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;”:

2.1 – PROPRIETA' ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Dall'analisi e dalla verifica dei documenti allegati ai ricorsi per l'istanza di vendita dell'immobile in oggetto, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., si è desunto che l'immobile alla data della trascrizione del pignoramento (31/05/2022) era ancora in proprietà piena dei seguenti soggetti:

- ***Omissis*** (esecutato), nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** per la quota di 1/6;
- ***Omissis*** (sorella dell'esecutato), nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** per la quota di 1/6;
- ***Omissis*** (madre dell'esecutato) nata a ***Omissis*** il ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** per la quota di 4/6.

Si rende noto che la sig.ra ***Omissis*** è deceduta il 28/10/2016 e che alla data della redazione di codesto elaborato peritale non si ha evidenza nei pubblici registri della presentazione di Dichiarazione di Successione. Si precisa tuttavia che ai fini delle continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. l'Illustrissimo Giudice dell'esecuzione, con Istanza del 13/09/2022, invitava il creditore procedente alla trascrizione dell'accettazione espressa dell'eredità così come da verbale del 21/09/2021, emesso nell'udienza fissata a seguito di ricorso ex art. 481 c.c.



Solamente in data 17/02/2023 è stata trascritta l'accettazione espressa di eredità della de cuius ***Omissis*** a favore di ***Omissis*** (esecutato), per la quota spettante di 1/3 (Trascrizione ai n.ri 6600/5027 del 17/02/2023).

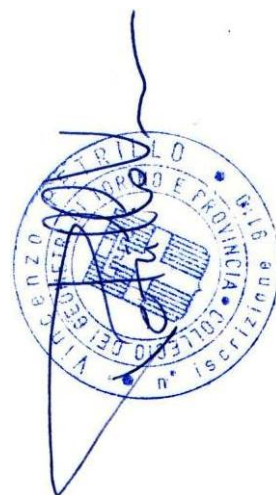
Alla luce di quanto sopra esposto, vista la documentazione prodotta e presentata, si ritiene che la quota di piena proprietà colpita da pignoramento, in accrescimento, è pari ad 1/2 dell'intero.

2.2 – CRONISTORIA VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (31/05/2022)

Nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e, a partire dall'ultimo Titolo di possesso sopra indicato, l'immobile oggetto di perizia pervenne a ***Omissis*** (esecutato) per la quota di 1/6, ***Omissis*** (sorella dell'esecutato) per la quota di 1/6 e a ***Omissis*** (madre dell'esecutato) per la quota di 4/6 in forza della Denuncia di successione di ***Omissis*** (padre dell'esecutato) nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** – deceduto il 01/09/2008 - Trascrizione ai n.ri 24891/16251 del 03/07/2009 (*vedasi allegato n. 03.1*).

Ai coniugi ***Omissis*** e ***Omissis***, l'immobile pervenne a favore in forza dell'atto di compravendita del 04/03/1981 rep. 188.175 a rogito Notaio Alessio SANTORO contro ***Omissis***, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data 24/03/191 ai numeri 8202/6197.

In tale Atto, l'immobile è identificato catastalmente al fg. 41 mappale 370 sub 2 (*vedasi allegato n. 03.2*).



2.3 – PRIMO TITOLO DI ACQUISTO ANTERIORE AL VENTENNIO

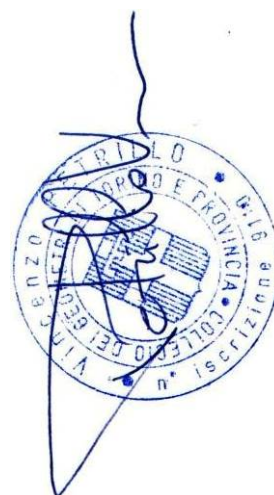
Dalle ricerche eseguite presso la conservatoria dei RR.II. di TORINO 1, si è accertato che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (**31/05/2022**) l'immobile era di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei coniugi ***Omissis*** e ***Omissis***.

QUESITO 3) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. 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;

3.1 – FORMALITA'

Dall'analisi della documentazione ex art. 567 C.P.C. depositata in atti ed allegata alla presente procedura e dal confronto con le verifiche effettuate dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di TORINO 1, si sono accertate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Iscrizione n.13955/2306 del 09/04/2010: iscrizione ipoteca legale derivante da ruolo esecutivo ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 per un importo totale di € 585.557,68 (capitale € 292.778,84) a favore di ***Omissis*** con sede a ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** domiciliato ipotecario eletto a ***Omissis***, contro ***Omissis*** (esecutato) per la quota di 1/6 dell'unità negoziale 1 (Fg 1132 mappale 21 sub 2 – Alloggio in Via Pergolesi n.96).



- b) Trascrizione n.10637/1618 del 14/03/2019: iscrizione ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Padova (PD) con atto giudiziario rep. 13218/2012 del 07/02/2018 per un importo totale di € 50.000,00 (capitale € 50.000,00) a favore di ***Omissis*** con sede in R***Omissis*** c.f. ***Omissis***, contro ***Omissis*** (esecutato), per la quota di 1/6 dell'unità negoziale 1 (Fg 1132 mappale 21 sub 2 – Alloggio in Via Pergolesi n.96).
- c) Trascrizione n.23494/17402 del 31/05/2022: nota di trascrizione di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Torino in data 25/02/2022 rep. 4990/2022 a favore di ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** (creditore procedente) e contro ***Omissis*** (esecutato), per la quota di 1/2 dell'unità negoziale 1 (Fg 1132 mappale 21 sub 2 – Alloggio in Via Pergolesi n.96).
- (vedasi allegato n. 04).*



Tali formalità pregiudizievoli verranno cancellate e non saranno opponibili all'acquirente/aggiudicatario.

Le cancellazioni verranno eseguite dalla procedura ma gli oneri e le spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

4.2 – VINCOLI

Sono da ricomprendersi con le ragioni di proprietà sull'immobile di cui sopra anche tutti i diritti, pertinenze e servitù di comproprietà ad essi spettanti sull'area e su tutte le parti comuni e separatamente alienabili al fabbricato di cui fanno parte quali indicate nel regolamento di condominio a rogito Notaio Ettore MORONE in data 20/02/1981

registrato a Torino in data 26/02/1981 al n. 11073, citato nell'atto di compravendita.

L'unità immobiliare oggetto di procedura, stante al regolamento di condominio di cui sopra detiene una quota di 51,668 millesimi.

QUESITO 4) *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*

A seguito degli accertamenti e del sopralluogo eseguito, si è desunto che l'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta occupato dall'esecutato sig. ***Omissis*** (esecutato), nato a ***Omissis*** il ***Omissis*** c.f. ***Omissis*** così come dal certificato di residenza (*vedasi allegato n.05*). Si è provveduto comunque a richiedere all'Agenzia delle Entrate l'esistenza o meno di contratti di locazione in capo all'esecutato ed ai comproprietari in riferimento al bene oggetto di pignoramento; alla luce di quanto desunto dalla richiesta formulata non esistono in anagrafe tributaria contratti di locazione e/o comodato in capo ai soggetti proprietari dell'immobile (*vedasi allegato n.06*).

L'immobile dunque risulta essere occupato dall'esecutato.

QUESITO 5) *a descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è collocata nel quartiere ubicato a Nord del concentrico del Comune di Torino, denominato



“Regio Parco” ed è ricompresa nella Circoscrizione n.6 di Torino. La zona è facilmente raggiungibile con tutti i mezzi pubblici, gode nelle vicinanze della struttura ospedaliera “Ospedale San Giovanni Bosco” e di molteplici attività, anche di beni di prima necessità.

L'alloggio è parte di uno dei due corpi di fabbrica entrostanti l'area recintata con accesso pedonale e carraio dalla Via Pergolesi al civico n.96; l'edificio ospitante l'unità immobiliare è elevato a quattro piani fuori terra oltre a piano seminterrato adibito a cantine.

L'edificio si presenta con struttura portante in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento, manto di copertura in tegole, muri di tamponamento esterni in mattoni faccia a vista.

Lo stabile è dotato di ascensore e nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Internamente l'alloggio, risulta in buone condizioni di manutenzione *(vedasi riprese fotografiche allegato n.07)*.

La dotazione impiantistica è la seguente:

- impianto elettrico: realizzato integralmente sottotraccia, apparentemente funzionante.
- impianto idrico-sanitario: alla vista apparentemente funzionale e funzionante. Nel bagno vi è una doccia, un lavabo ed un water.
- Impianto di riscaldamento: di tipo centralizzato con valvole termostatiche installate sui radiatori; l'acqua calda sanitaria, è garantita da caldaietta autonoma posta nel locale cucina.

Il balcone lato interno cortile è stato verandato mediante installazione di struttura in alluminio e vetri retinati.



— ◆ —

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

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di TORINO e dall'esame dell'atto di provenienza, si è potuto accertare che per il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile pignorato sono stati autorizzati i seguenti provvedimenti edilizio – amministrativi:

- Licenza di abitabilità n.1269 del 08/10/1959 relativa ai due corpi fabbrica; fabbricato A a 4 piani fuori terra (ospitante l'alloggio oggetto di stima) ed il fabbricato B a 10 piani fuori terra. (*vedasi allegato n. 08.1*);
- D.I.A. prot. 1997-9-6875 del 15/05/1997 relative alle modifiche dei balconi (*vedasi allegato n. 08.2*);

Dall'ispezione dell'archivio edilizio, non è stato possibile individuare ulteriori provvedimenti edilizio-amministrativi riferiti specificatamente all'immobile oggetto di perizia e/o in capo ai proprietari.

In merito alla regolarità edilizia ed urbanistica, visto quanto descritto nell'atto di compravendita, vista la descrizione del provvedimento di licenza di abitabilità, visto i provvedimenti edilizi-amministrativi reperiti, vista la planimetria catastale agli atti depositata nel 1961 e lo stato di fatto accertato in sede di sopralluogo si evince che:

- l'unità immobiliare, internamente, è sostanzialmente conforme per dimensioni e assetto planimetrico;



- viene riscontrata la trasformazione del balcone lato cortile interno in locale veranda.

Occorrerà accertare l'esistenza o meno di ulteriori pratiche edilizie autorizzative riferite a tale intervento, non rinvenute in sede di ispezione all'archivio edilizio e, qualora si rendesse necessaria la regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà presentare giusta pratica in sanatoria.

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, occorrerà predisporre le necessarie pratiche edilizie in sanatoria; le attività da svolgere comporteranno un costo pari a non meno di € 1.500,00.

Nella stima dell'unità immobiliare si è tenuto conto degli oneri e attività relativi a tali aspetti.

QUESITO 7) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestazione di Prestazione Energetica;

Relativamente all'unità immobiliare in esame si è accertato, mediante la consultazione del portale SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) che non sono stati redatti certificati energetici.

Il costo per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è non meno di € 400,00.

QUESITO 8) di verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

8.1 – GESTIONE CONTABILE CONDOMINIALE

Al fine di poter compiutamente adempiere all'incarico affidatomi, si è provveduto a richiedere all'Amministratore di condominio gli importi di



spesa richiesti all'esecutato senza ricevere al momento riscontro in merito. L'aggiudicatario dovrà provvedere a verificare prudenzialmente l'esistenza o meno di morosità nei confronti del Condominio.

8.2 – PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dall'esame dell'elenco delle formalità sopra citato, si è rilevato che Condominio non ha avviato il procedimento giudiziario relativo a spese condominiali insolute.

QUESITO 9) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

All'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione, occupazione, le dotazioni d'impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e le attività di sanatoria edilizia, sulla base della superficie commerciale lorda (desunte graficamente e così come comunemente intesa nell'ambito della Città di Torino), si attribuisce il seguente valore:

Descrizione	Superficie		€/mq.	Valore stimato (€)
Alloggio al primo terreno rialzato e cantina di pertinenza	88 mq circa	x	€ 1.000,00	€ 88.000,00
Totale valore stimato				€ 88.000,00
Adeguaamenti e correzioni della stima				

1. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non rilevati e/o non indicati). Al fine però di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al:	10%	€ 8.800,00
2. Oneri di regolarizzazione edilizia / urbanistica: pari agli oneri individuati ai punti 1 / 6 e 7 della presente relazione		€ 2.500,00
3. Stato d'uso e di manutenzione: riscontrato in sopralluogo. Percentuale di degrado considerata dovuta allo stato d'uso/vetustà dei manufatti che costituiscono l'unità immobiliare	0%	€ 0,00
4. Stato di possesso: riscontrato in sopralluogo così come evidenziato al punto 3 della presente relazione	0%	€ 0,00
5. Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Non sono stati rilevati vincoli particolari che impediscano la normale destinazione d'uso dell'unità immobiliare	0%	€ 0,00
6. Spese condominiali insolute: così come evidenziato al punto 8.1 della presente relazione		€ 0,00
Totale adeguamenti e correzioni di stima		€ 11.300,00

Totale valore stimato	€ 88.000,00
Totale adeguamenti e correzioni di stima	€ 11.300,00
Valore di mercato dell'immobile oggetto di stima	€ 76.700,00
Valore totale di mercato arrotondato	€ 76.500,00

Pertanto per la quota di 1/2 della piena proprietà pignorata si ritiene congrua l'attribuzione complessiva di un **valore di mercato pari ad € 38.250,00.**



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);

Lo scrivente perito, in relazione alle informazioni che ha ottenuto dai documenti agli atti e dai provvedimenti edilizi reperiti, comunica che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, comma 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torino, lì 17 febbraio 2023.

Il C.T.U.



Allegati:

- ✓ All.01 – visura storica;
- ✓ All.02 – estratto di mappa e planimetria catastale;
- ✓ All.03.1 – nota dichiarazione successione;
- ✓ All.03.2 – nota atto compravendita;
- ✓ All.04 - Formalità pregiudizievoli;
- ✓ All.05 – Certificato di residenza;
- ✓ All.06 – Comunicazione AdE;
- ✓ All.07 – riprese fotografiche;
- ✓ All.08.1 – pratica edilizia;
- ✓ All.08.2 – pratica edilizia;
- ✓ All.09 - copia perizia privacy