



## TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

– Sezione Esecuzioni Immobiliari –

G.E. Dott.ssa Aloj Nicoletta



### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella E.I. n. 696/2023 R.G.ES. promossa da

“X”

contro “A”



## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



➤ **IMMOBILE:**

n. 1 appartamento in Meana di Susa (To), Via Suffis n. 38

➤ **DATI CATASTALI:**

Catasto Fabbricati del Comune di Meana di Susa (To), foglio 3, part. 584, sub. 102

➤ **PROPRIETA':**

“A” nato a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietario per la quota di 100/100

➤ **DIRITTO REALE E QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO:** proprietà quota di 1/1

➤ **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (R.P./DATA)**

**ISCRIZIONI:**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 18/12/2008 ai numeri R.G. 10698 R.P. 1809, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. per il valore capitale di € 50.000, il valore totale di € 100.000 e la durata di anni 25

**TRASCRIZIONI:**

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 15/11/2022 ai numeri R.G. 9284 R.P. 7451 a favore di LEVITISCUS SVP S.r.l..

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE:**

**libero**

➤ **VALORE DI MERCATO:**

**€ 19.000 (euro diciannovemila mila)**



1) *identificazione degli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, presentando, per quelli non accatastati, le necessarie denunce catastali.*

1.1) – Ubicazione, tipologia e consistenza dell'immobile pignorato

Con Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 15/11/2022 ai numeri R.G. 9284 R.P. 7451 a favore di LEVITICUS SPV S.r.l. è stato impegnato in Meana di Susa (TO), all'interno di casa bifamiliare elevata a due piani fuori terra, oltre ad un piano sotterraneo uso cantine, con accesso dalla via, Appartamento con cantine, in Meana di Susa (To), via Suffis n. 38, sito al piano terreno (primo fuori terra).

L'appartamento al piano terra, posto alle coerenze: Via Suffis, altre proprietà su tre lati.

Le cantine al piano interrato, poste alle coerenze: Via Suffis, altre proprietà su tre lati.

.1.2) – Dati catastali, denunce N.C.E.U., coerenze

Al Catasto Fabbricati del Comune di Meana di Susa l'immobile oggetto di pignoramento risulta così censiti [allegato 2]:

**appartamento:**

foglio 3, part. 584, sub. 102, Zona Censuaria /, Categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 97, rendita € 140,48.

Indirizzo: Via Suffis n. 38, piano T-S1

Intestato a:

“A” nato a \*\*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietario per la quota di 100/100

2) *Proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data ed il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.*

2.1) – Proprietà dell'immobile alla data del pignoramento.

Alla data dell'atto di pignoramento l'immobile di cui in oggetto era in piena proprietà del Sig. “A” sopra generalizzato.

La cronistoria ventennale dell'immobile è stata tratta dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa. Per

conferma della cronistoria, lo scrivente ha effettuato ulteriori visure presso il medesimo ufficio.

2.2) – Cronistoria titoli di proprietà dell'ultimo ventennio e titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore all'ultimo ventennio.

Con riferimento all'ultimo ventennio 2023/2003 si elencano i proprietari e i relativi titoli di proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile è pervenuto al debitore

- atto di compravendita a rogito notaio Clemente Sara in data 10/12/2008, rep. 1273/897, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 18/12/2008 ai numeri R.G. 10697 R.P. 7575.

“A” nato a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\* per il diritto di proprietà e la quota di 100/100

acquistava l'unità immobiliare oggetto di pignoramento da

“B” nato a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietario per la quota di 1/2

“C” nato a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietario per la quota di 1/2 [allegato 3].

- Con Decreto di Trasferimento Immobili del 25/11/2003 rep. 1098/1994 Tribunale di Torino Esecuzioni Immobiliari Torino, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 29/11/2003 ai numeri R.G. 11505 R.P. 8820,

“B” nato a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\* per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2

“C” nato a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2.

si aggiudicavano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento da

“D” nata a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, proprietaria per la quota di 1/1

- atto di compravendita a rogito notaio Travostino Mario in data 30/12/1987, rep. 45001/2509, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 23/10/1988 ai numeri R.G. 584 R.P. 464.

“D” nata a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1

acquistava l'unità immobiliare oggetto di pignoramento da

“E” nata a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*

“F” nata a \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*

“G” nata in \*\*\* il \*\*\*, C.F. \*\*\*

Dalle visure condotte presso i Pubblici Uffici risulta che i dati certificati in atti corrispondono a quelli effettivi.

3) *Esistenza delle formalità (iscrizioni e trascrizioni), dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui al n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente.*

3.1) – Formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 18/12/2008 ai numeri R.G. 10698 R.P. 1809, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. per il valore capitale di € 50.000, il valore totale di € 100.000 e la durata di anni 25.

Formalità da cancellare.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 15/11/2022 ai numeri R.G. 9284 R.P. 7451 a favore di LEVITICUS SPV S.r.l.

Formalità da cancellare.

3.2) – Altri vincoli e oneri.

- *Vincoli di natura condominiale*

L'immobile non risulta disciplinato da Regolamento di Condominio.

- *Vincoli di natura urbanistica ed edilizia*

Dalle informazioni reperite non risultano essere presenti vincoli di natura urbanistica, edilizia, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dell'unità immobiliare pignorata.

- *Pesi di cui al n. 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Dalla ricerca effettuata presso l'Archivio Storico degli Usi Civici non è risultata la presenza di alcun uso civico sui terreni sui quali è stato edificato il fabbricato in cui è presente il bene pignorato.

4) *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.*

Al momento del sopralluogo l'appartamento e le sue pertinenze risultano liberi e in stato di abbandono.

*5) Descrizione dei beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie.*

L'immobile è ubicato in Meana di Susa, Via Suffis n. 38. Meana di Susa è un comune a dell'alta Valle di Susa, con un discreto mercato di seconde case. L'immobile è collocato ai margini della zona centrale del paese.

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento sito al piano rialzato di un fabbricato bifamiliare, elevato a due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, uso cantine, di vetusta edificazione collocato all'interno del tessuto edilizio storico del paese. Da quanto si è potuto evincere dalla ricerca dei titoli edilizi presso l'archivio edilizio comunale, la configurazione attuale del fabbricato risale al 1970, epoca in cui lo stesso è stato sopraelevato di un piano.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura, mista pietra e mattone, tetto a falde, con struttura in legno e manto di copertura in tegole. Le facciate si presentano in parte intonacate, in parte in pietra. L'appartamento al piano rialzato e quello al piano primo sono accessibili mediante scale esterne, parte con struttura in pietra, parte in calcestruzzo armato con pedate in pietra.

L'appartamento, oggetto di pignoramento, posto al piano rialzato (primo piano fuori terra), è composto da ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e due camere.

Al piano seminterrato sono presenti due cantine, con accessi indipendenti ma collegate tra loro. In dettaglio sono presenti [allegato 2-5]:

- l'ingresso di mq 4,40 circa
- il soggiorno-cucina di mq 21,70 circa, con accesso mediante porta da ballatoio comune e affaccio verso altre proprietà tramite due finestre,
- la camera matrimoniale di mq 17,50 circa, con affaccio verso ballatoio comune tramite due finestre,
- la camera singola di mq 10,80 circa, con affaccio verso altra proprietà tramite finestra,
- il bagno di mq. 4,00 circa, privo di aperture verso l'esterno,
- il disimpegno di mq 1,70

L'unità immobiliare ha soffitto altezza media pari a mt. 2,65, nel soggiorno-cucina il soffitto è a volta, nelle camere è a voltini in laterizio con travetti in ferro. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimento in piastrelle in ceramica in tutto l'alloggio, i

rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in piastrelle in ceramica. Il bagno è privo di sanitari, ad eccezione del piatto doccia. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo. Finestre e porte finestre presentano persiane esterne in legno a lamelle fisse. L'appartamento è privo di porte interne, sono presenti soltanto i controtelai in legno fissati alla muratura. Al sopralluogo non si rileva la presenza di impianto di riscaldamento, corpi scaldanti e caldaia, si osserva invece la presenza in cucina di un foro a parete per il collegamento di una stufa alla canna fumaria [allegato 1].

Al momento del sopralluogo dello scrivente, l'intero fabbricato, compreso l'immobile oggetto di stima, si presentava in stato di completo abbandono, privo della maggior parte dei serramenti esterni, il cancello su ballatoio, la porta di ingresso e alcune finestre erano aperti. Si rileva la realizzazione di lavori di ristrutturazione eseguiti ma mai completati. I pavimenti e i rivestimenti sono nuovi, le pareti e il soffitto rasati. I serramenti esterni sono smontati dal controtelaio e posizionati all'interno dei locali. L'impianto elettrico è da ultimare, si rileva la presenza di nuove scatole murate e la predisposizione dei fili, sono invece assenti tutti i frutti e le placche. All'interno dei locali sono ancora presenti alcuni attrezzi da lavoro e materiali edili, segno di una ristrutturazione in corso al momento dell'abbandono dell'immobile. All'interno della camera matrimoniale si rileva il distacco di ampie porzioni di intonaco sia dalle pareti che dal soffitto a causa probabilmente di infiltrazione di acque meteoriche dal piano superiore e dal tetto del fabbricato, all'interno della seconda singola si evidenzia il distacco dell'intonaco a causa dell'umidità di risalita dal terreno adiacente la muratura perimetrale.

Sulla base della planimetria catastale, del progetto comunale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo l'unità immobiliare risulta avere una superficie netta calpestabile totale di mq. 53 circa [allegato 5].

Al piano seminterrato sono presenti le due cantine, complessivamente di superficie e sagoma pari all'appartamento soprastante, si tratta di locali in muratura portante in pietra con soffitto a volta in pietra e pavimentazione in battuto in terra. Le cantine hanno accesso indipendente da strada ma sono collegate tra loro da porta interna.

Si precisa che il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche (limitatamente a quanto realizzato) serventi l'unità immobiliare pignorata, oltre che di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette e indirette, private e pubbliche, esclusive e comuni poste a servizio del bene in oggetto.

*6) Verifica della regolarità edilizia ed 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; verifica della presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica*

6.1) – Regolarità edilizia e urbanistica, esistenza della dichiarazione di agibilità.

L'immobile di cui fanno parte i locali oggetto del pignoramento è di vetusta costruzione, edificato in data antecedente il 1° settembre 1967.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio edilizio del comune di Meana di Susa sono emersi i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 165 del 04/07/1970 (per sopraelevazione fabbricato);
- Autorizzazione edilizia n. 41/90 del 10/10/1990 (per lavori di manutenzione straordinaria – installazione impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, rifacimento pavimento e rivestimento bagni);
- Autorizzazione edilizia n. 40/90 del 21/10/1994 (per recinzione orto-sostituzione comignolo ed alcune tegole-realizzazione di piccolo solaio sovrastante il bagno);
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 18/2007 del 19/12/2012.

Lo scrivente segnala che l'appartamento al piano rialzato, oggetto di pignoramento, non risulta rappresentato in nessuno degli elaborati grafici dei titoli edilizi sopra elencati, lo stato dei luoghi coincide tuttavia con quanto rappresentato nella planimetria catastale attuale ed in quella d'impianto che si allega alla presente. In assenza di elaborati grafici comunali da cui evincere lo stato autorizzato dell'immobile, si assume quale stato legittimo quello della planimetria catastale di impianto, l'immobile è quindi da ritenersi conforme [allegato 2-4].

Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato di fatto è conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale di impianto e a quanto rappresentato nell'elaborato grafico del Permesso di Costruire in sanatoria n. 18 del 19/12/2012. [allegati 1-2-4].

Si rileva tuttavia che nella planimetria catastale attuale, nella camera matrimoniale, sul fronte sud-est è rappresentata una finestra, non esistente e non raffigurata nel prospetto corrispondente sull'elaborato grafico del sopra citato Permesso di Costruire in sanatoria. Si ritiene pertanto che l'indicazione di tale finestra sia un semplice refuso grafico (una finestra in analoga posizione è presente nell'appartamento al piano superiore) [allegati 1-2-6-7].

6.2) – Presenza Certificato di Abitabilità/Agibilità

Dall'accesso agli atti presso l'archivio edilizio del comune di Meana di Susa non è emersa la presenza del certificato di Abitabilità.

6.3) – Procedura e Spesa per sanare le irregolarità.

Per regolarizzare la situazione attuale è necessario presentare una pratica Docfa di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica. L'onorario presumibile del professionista incaricato della redazione della suddetta pratica potrà ammontare indicativamente a euro 500 (oltre a cassa di previdenziale 4% ed iva 22%).

*7) Verifica della presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica*

Da visura effettuata presso il SIPEE il fabbricato non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

*8) Verifica delle spese e dei procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

8.1) – Eventuali oneri condominiali.

Il fabbricato bifamiliare, di cui fa parte il bene pignorato, non è costituito in condominio non sono pertanto presenti oneri condominiali.

8.2) – Eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa e da quanto desunto dai documenti allegati al fascicolo di causa non sono emerse notizie riguardanti eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

*9) Determinazione del valore di mercato degli immobili con specificazione delle voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.*

Al fine di determinare il valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, lo scrivente ha eseguito una stima analitica del valore medio di mercato a metro quadrato a cui sono proposti in vendita le unità immobiliari con caratteristiche simili nella zona interessata, tenendo in considerazione la tipologia dell'immobile in oggetto, la localizzazione rispetto al centro cittadino, la facilità di accesso e la comodità di raggiungimento, le caratteristiche strutturali, rifiniture architettoniche, età e stato di manutenzione dell'edificio nel suo complesso, la presenza di spazi comuni e di aree pertinenziali esterne.

Al fine di ottenere la valutazione più obiettiva possibile lo scrivente ha fatto riferimento alle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2023, alle quotazioni indicate dal Borsino

Immobiliare per il mese di giugno 2024 e alle proposte di vendita per immobili di pari tipologia e nella stessa zona pubblicate dalle Agenzie Immobiliari.

Per le abitazioni civili le suddette banche dati propongono:

- l'OMI, un valore che varia da €/mq 340 a €/mq 510;
- il Borsino Immobiliare un valore che varia da €/mq 355 a €/mq 473 con una media di €/mq 414.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita nella zona in causa indicato dal sito "Immobiliare.it" e riguardante tutte le proposte di vendita pubblicate dalle Agenzie Immobiliari del territorio è pari a €/mq 390.

Sulla base del rilievo (molto sommario) effettuato in loco e della documentazione catastale e progettuale acquisita lo scrivente ha calcolato la superficie commerciale del bene in oggetto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) confrontandola con quanto indicato nella visura catastale.

### **Valutazione**

Considerata la localizzazione rispetto al centro cittadino,

considerata la tipologia del fabbricato,

considerato lo stato complessivo dell'unità immobiliare, la qualità delle finiture e lo stato di manutenzione;

considerate le opere necessarie a completare l'immobile;

considerata la presenza di oneri di regolarizzazione catastale (il cui ammontare complessivo può essere stimato in circa € 500 oltre a cassa di previdenziale 4% ed iva 22% per oneri professionali) e l'assenza di vincoli ed oneri giuridici;

**si propone il seguente valore:**

– superficie commerciale dell'unità immobiliare	mq.	96
– prezzo di riferimento a mq:	€/mq.	200

### **Valore di mercato dell'unità immobiliare (arrotondato)**

mq 96 x €/mq 200 - € 500	€	<b>19.000</b>
--------------------------	---	---------------

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 il bene si trova, 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 prezzo base per la vendita proposto ammonta ad € 19.000  
(diciannove mila)

*10) sussistenza dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto.*

L'immobile è edificato in regime di edilizia libera, non si rilevano vincoli, limiti ed oneri operanti nell'edilizia convenzionata o agevolata.

\*\*\*

Tanto lo scrivente ha ritenuto esporre in espletamento dell'incarico ricevuto rimanendo a disposizione dell'ufficio per eventuali chiarimenti.

Grugliasco, 03/08/2024

Arch. Maurizio Gallo





**INDICE:**

<b>Risposta al punto 1:</b> identificazione degli immobili	pag. 2
<b>Risposta al punto 2:</b> titoli di proprietà	pag. 2
<b>Risposta al punto 3:</b> formalità, diritti reali a favore di terzi, vincoli	pag. 4
<b>Risposta al punto 4:</b> stato di possesso degli immobili	pag. 5
<b>Risposta al punto 5:</b> descrizione dei beni pignorati	pag. 5
<b>Risposta al punto 6:</b> verifica regolarità edilizia e urbanistica	pag. 7
<b>Risposta al punto 7:</b> verifica presenza Attestato di Prestazione Energetica	pag. 8
<b>Risposta al punto 8:</b> spese e procedimenti giudiziari	pag. 8
<b>Risposta al punto 9:</b> valore di mercato degli immobili	pag. 8
<b>Risposta al punto 10:</b> verifica sussistenza dei presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020	pag. 10



- ALLEGATI:**
- 1 – Documentazione fotografica
  - 2 – Documentazione catastale
  - 3 – Atto di provenienza
  - 4 – Documentazione edilizia
  - 5 – Schema planimetrico attuale
  - 6 – Tabelle ripartizione spese condominiali

