

TRIBUNALE DI TORINO  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Giudice Dott.ssa Gambino

R.G.E. 940/2019

Creditore: Xxxx

Debitore esecutato: Yyyy

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PREMESSE.....	2
RISPOSTA AL QUESITO .....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	2
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI.....	4
3. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO .....	5
4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI .....	5
5. SPESE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI .....	6
6. PROPRIETÀ e CRONISTORIA .....	6
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.....	7
8. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÀ E APE .....	7
9. STIMA .....	8
ELENCO ALLEGATI .....	11

## PREMESSE

Con atto di pignoramento trascritto in data 26/09/2019 il Xxxx, rappresentato e difeso dall'avvocato Margherita Domenegotti, citava in giudizio il sig. Yyyy, promuovendo l'esecuzione immobiliare n. 940/2019.

In data 01/02/2020 l'esecutato si costituiva, difeso dall'avv. Denis Stefano Martucci.

In data 29/12/2020 la wwww interveniva nella procedura.

Il Giudice della procedura esecutiva, all'udienza del 01/06/2021, disponeva CTU nominando la sottoscritta Arch. Francesca Raffo e fissava l'udienza per la comparizione delle parti in data 25/11/2021 alle ore 9.00, prorogata in seguito alla richiesta della sottoscritta per difficoltà di accesso all'immobile.

## RISPOSTA AL QUESITO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà per la quota di 1/1 di fondi rustici siti a Pinerolo (TO), in strada delle Mollere n. 5. Tali fondi sono denominati "Cascina Perino" e sono costituiti da un terreno con entrostante fabbricato rurale, composto da:

- appartamento con cantina al piano terreno;
- magazzino al piano terreno;
- tettoia al piano terreno;
- appartamento al piano primo;
- appartamento al piano primo;
- area comune recintata su cui insistono il fabbricato e due tettoie aperte.

Oltre a terreno circostante ricoperto da boschi e prati.

Detti locali sono così censiti al Catasto del Comune di Pinerolo, sezione Abbadia Alpina:

**C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 7**, strada delle Mollere 5, piani T-S1, categoria A/3, classe 1, cons. vani 3, rendita 185,92€;

**C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 8**, strada delle Mollere 5, piani T-S1, categoria C/2, classe 1, cons. 71 mq, sup. catastale 92 mq, rendita 157,67€;

**C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 9**, strada delle Mollere 5, piani T-S1, categoria C/7, classe 2, cons. 14 mq, sup. catastale 17 mq, rendita 34,71€;

**C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 10**, strada delle Mollere 5, piano 1, categoria A/3, classe 1, cons. 4 vani, rendita 247,90€;

**C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 11**, strada delle Mollere 5, piano 1, categoria A/3, classe 1, cons. 2,5 vani, sup. catastale 67 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 65mq, rendita 154,94€;

**C.F., Foglio 5, mappale 345, sub. 13**, strada delle Mollere 5, piano T, categoria C/7, classe 2, cons. 94 mq, sup. catastale 64 mq, sup. rendita 233,03 €;

**C.T., Foglio 5, mappale 345**, ENTE URBANO, superficie 1.168 mq;

**C.T., Foglio 5, mappale 69**, BOSCO MISTO, classe U, superficie 1.143 mq, reddito dominicale 2,66€, reddito agrario 0,47€

**C.T., Foglio 5, mappale 71**, BOSCO CEDUO, classe 2, superficie 726 mq, reddito dominicale 0,94€, reddito agrario 0,22€;

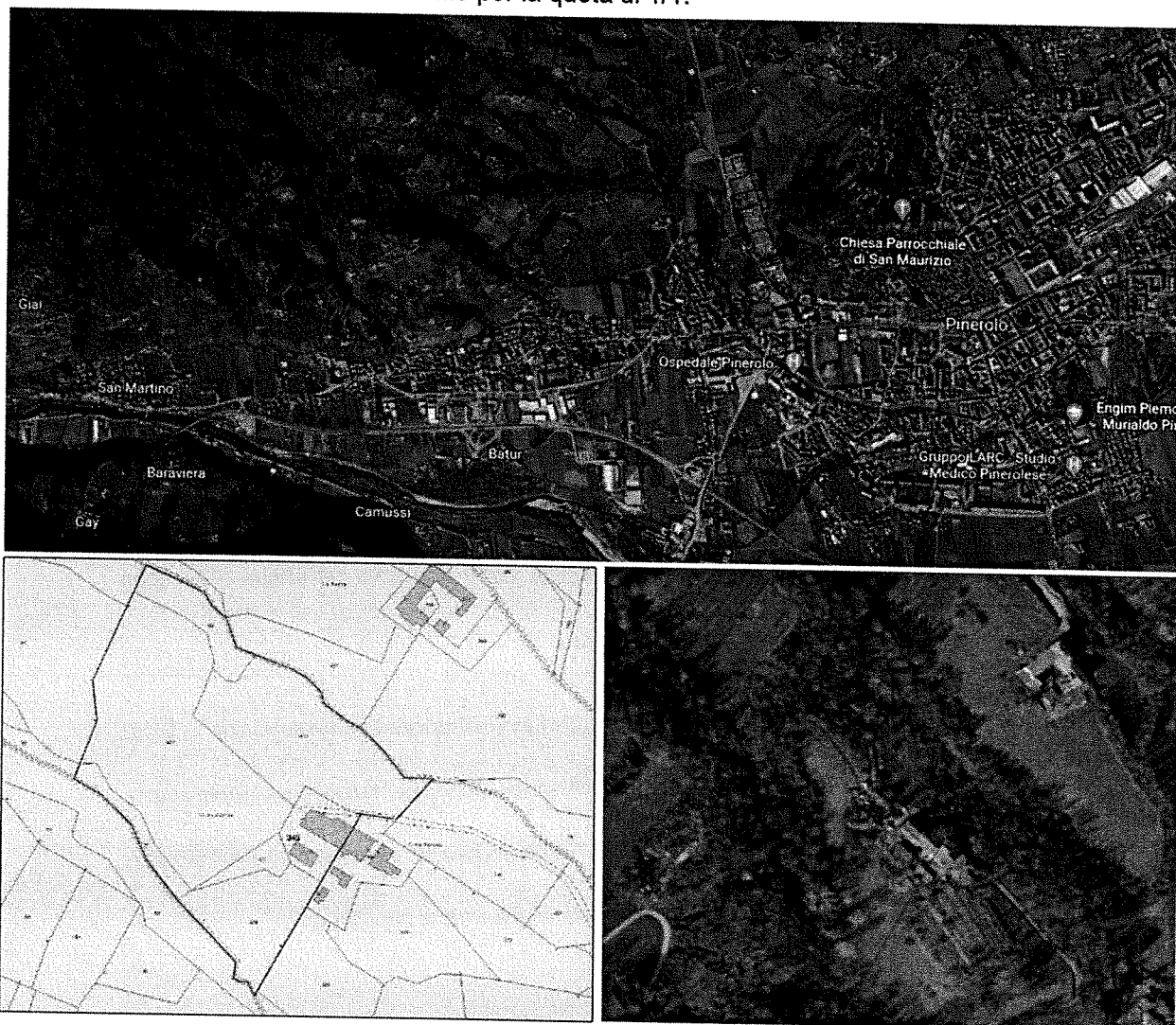
**C.T., Foglio 5, mappale 427**, VIGNETO, classe 2, superficie 8.468 mq, reddito dominicale 56,85€, reddito agrario 52,48€;

**C.T., Foglio 5, mappale 429**, PRATO, classe 1, superficie 2.398 mq, reddito dominicale 14,86€, reddito agrario 8,67€;

**C.T., Foglio 5, mappale 431**, SEMIN.ARBOR., classe 3, superficie 490 mq, reddito dominicale 3,67€, reddito agrario 2,91€;

**C.T., Foglio 5, mappale 433**, PRATO ARBOR., classe 1, superficie 5.012 mq, reddito dominicale 31,06€, reddito agrario 18,12€;

correttamente intestati all'esecutato per la quota di 1/1.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

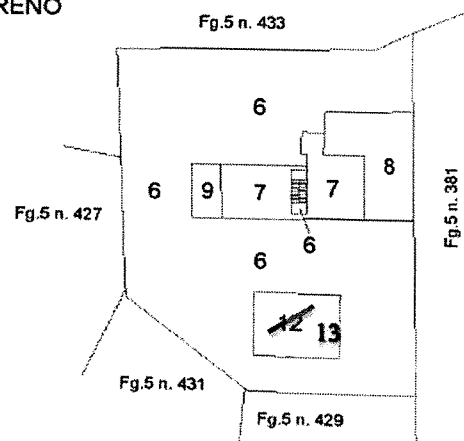
Si tratta di un vecchio fabbricato rurale edificato secondo il modello della casa colonica contadina con annesse tettoie, area di corte e adiacenti terreni agricoli per 6,84 giornate piemontesi. Il fabbricato è sommariamente descritto nell'elaborato planimetrico che segue e nelle schede catastali allegate.

Si tratta di un vecchio fabbricato in mediocre stato di manutenzione per non essere mai stato ristrutturato in modo completo.

Si segnala che la tettoia ex sub 12, ora sub 13 è stata denunciata in catasto come unità afferente edificata sull'area di corte con prot. TO0145015 del 17.4.2013.

La superficie commerciale è riassunta nella tabella che segue.

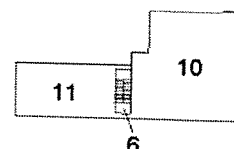
### PIANO TERRENO



### PIANO INTERRATO



### PIANO PRIMO

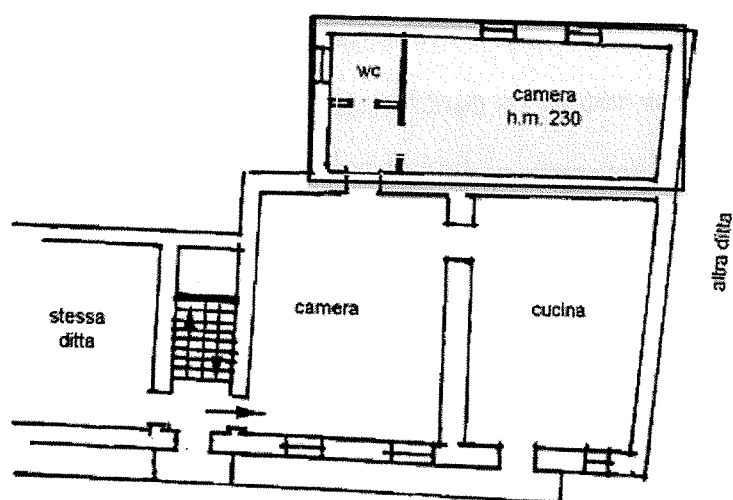


identificativo	piano	descrizione	consistenza (muri compresi)	sup. comm. (mq)	note
Subalterno 6	T-1	bene comune non censibile (giardino e scala)	mappale 345 - ente urbano di 1168 mq		
Subalterno 7	T-S1	appartamento e cantina	98 mq appartamento 53 mq cantina	110	coeff. cantina 0,25
Subalterno 8	T	magazzino	88	88	
Subalterno 9	T	tettoia	18	18	
Subalterno 10	1	appartamento	145 mq appartamento 9 mq balcone	148	coeff. balcone 0,3
Subalterno 11	1	appartamento	64 mq appartamento 9 mq balcone	67	coeff. balcone 0,3
NON ESPLICITAMENTE COLPITA DA PIGNORAMENTO					
Subalterno 13 (già sub. 12)	T	tettoia	42 mq	42	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTI</b>				<b>325</b>	<b>coeff. 1</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINI</b>				<b>88</b>	<b>coeff. balcone 0,5</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE TETTOIE</b>				<b>60</b>	<b>coeff. balcone 0,25</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>384</b>	

I terreni agricoli adiacenti l'immobile assommano ad una superficie catastale totale di 18.237 mq e consistono in prati e boschi.

<i>mappale</i>	<i>mq</i>
69	1143
71	726
427	8468
429	2398
431	490
433	5012
	18237

Si segnala in particolare che la porzione dell'alloggio sub. 11, evidenziata in rosso nell'immagine che segue, è molto bassa e presenta un'altezza minima di 167 cm e massima di 280 cm, quindi non si tratta di spazi idonei a destinazioni abitative.



In conclusione, si tratta di un immobile da ristrutturare.

### 3. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO

Gli immobili sono utilizzati dall'esecutato, il quale ha segnalato che l'appartamento al piano primo – sub. 11 – è utilizzato dalla madre di sua figlia senza contratto di locazione.

### 4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 08/11/2021 ai nn. 8687/1497, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 04/11/2021 notaio Pierangelo Martucci di Torino rep. 78304 a favore del kkkk e contro l'esecutato per la somma capitale di 200.000,00€ e totale di 360.000,00.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 26/09/2019 ai nn. 7546/5793, nascente da verbale di pignoramento del 04/09/2019 rep. 20569 a favore del Xxx e contro l'esecutato.

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

VINCOLI e ONERI (condominiali, edilizi/urbanistici, storico/artistici) opponibili all'acquirente

Non sono stati riscontrati vincoli e oneri.

CENSO, LIVELLO e USI CIVICI

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte", i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

## 5. SPESE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

### *SPESE*

L'immobile è privo di regolamento.

### *PROCEDIMENTI GIUDIZIARI*

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino II non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscono l'immobile.

## 6. PROPRIETÀ e CRONISTORIA

I beni sono di proprietà del sig. Yyyy, per acquisto con atto di compravendita notai Romano Rebuffo di Vigone del 06/12/2001 rep. 49506, trascritto in data 24/12/2001 ai nn. 9041/6603 dai sig.ri jjjj.

Ai venditori i beni pervennero:

- a jjjj (per 1/6 ciascuno) e a \_\_\_\_\_ (per 1/4 ciascuno) per successione in morte di jjjj, deceduta il 04/12/1999, dichiarazione di successione registrata a Pinerolo il 06/04/2000 rep. 77 e trascritta il 20/02/2006 ai nn. 1442/1141, la cui accettazione tacita di eredità risulta trascritta il 24/12/2001 ai nn. 9039/6601;
- a jjj (per la quota di 1/18 ciascuno) e a jjjj (per la quota di 2/54 ciascuno) per successione di jjjj, deceduto il 02/11/2000, dichiarazione di successione registrata a

Pinerolo il 27/04/2001 rep. 58/846, trascritta il 25/03/2003 ai nn. 2745/2066, la cui accettazione tacita di eredità risulta trascritta il 24/12/2001 ai nn. 9040/6602.

A *jjjj* i beni pervennero:

- in parte per successione a *jjjj*, deceduto il 16/06/1941, dichiarazione di successione registrata a Pinerolo al n. 69 vol. 305, trascritta il 06/12/1941 ai nn. 3213/3031, regolata da testamento non trascritto;
- in parte per successione a *jjjjj*, deceduta il 16/03/1962, denuncia di successione registrata a Pinerolo den. 50 vol 44, trascritta il 30/08/1962 ai nn. 3479/3004, regolata da testamento pubblicato dall'archivio notarile di Torino il 17/05/1962 e trascritto il 05/06/1962 ai nn.2112/1815;
- in parte per successione a *jjjjj*, deceduto il 16/05/1980, denuncia di successione registrata a Pinerolo al n. 25 vol. 564, trascritta il 03/06/1982 ai nn. 4140/3457.

La ricerca dell'atto tra vivi anteriore al ventennio non ha portato ad alcun risultato.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili sono stati costruiti in data anteriore al 1967. Si tratta infatti di un edificio rurale risalente al XVIII secolo. Tutte le modifiche interne, la costruzione della tettoia in giardino e della tettoia adiacente al fabbricato sul lato settentrionale, sono state realizzate senza alcun titolo edilizio.

Le modifiche interne potranno essere regolarizzate con la presentazione di una CILA tardiva e il pagamento di una sanzione di 1000€, non trattandosi di interventi strutturali, previo rispetto della normativa edilizia vigente.

La costruzione delle due tettoie potrà essere sanata soltanto previa verifica del rispetto della normativa edilizia e urbanistica o, in alternativa, dovranno essere demolite.

In conclusione, per sanare l'immobile si crede necessario eseguire un intervento di ristrutturazione che potrà anche prevedere la demolizione di alcuni fabbricati accessori e la modifica delle destinazioni d'uso di alcune porzioni di fabbricato principale. I costi di tale intervento non sono quantificabili in quanto dipendono in larga massima dalle scelte dell'aggiudicatario.

## **8. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÀ E APE <sup>1</sup>**

- In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è commerciabile perché realizzato in data anteriore al 1967 e

<sup>1</sup> In relazione alla regolarità o conformità edilizia si specifica che, in generale, gli immobili si intendono commerciabili quando sono stati realizzati prima del 1967 oppure quando sono stati costruiti in forza di un titolo abilitativo valido, in modo non

perché non ha subito modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto d'assenso equivalente agli effetti.

- Le difformità minori dovranno essere regolarizzate.
- Il certificato di abitabilità non è mai stato richiesto.
- In relazione alla modifica dell'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che le planimetrie catastali non sono conformi allo stato attuale per alcune modifiche nella distribuzione interna. La tettoia in cortile è più grande di come si presenta allo stato attuale; la tettoia lato nord non dispone di una scheda catastale.
- L'immobile dispone di Attestato di Prestazione Energetica: Sub. 7 codice APE 2013 209219 0005 - Classe Energetica NC; Sub 10 codice APE 2013 209219 0006 Classe Energetica G - Sub. 11 codice APE 2013 209219 0007 Classe Energetica NC.

## 9. STIMA

Per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

---

totalmente difforme da questo e senza variazioni essenziali. Gli immobili si intendono invece regolari o conformi quando appaiono sostanzialmente uguali e conformi ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità, mentre quelli relativi alla regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità così dette minori costituiscono un insieme aperto che possono interessare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituisce un serio pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluenza.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non la regolarità.

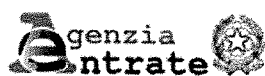
Nel caso l'immobile fosse invece ritenuto incommerciabile, l'aggiudicatario per poterlo vendere dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso incommerciabile.

- Per quanto riguarda il certificato di agibilità si ricorda che si tratta di un documento che dimostra che l'immobile sia idoneo all'uso per cui è stato realizzato e che attesta quindi la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza. L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziata. Anche in questo caso gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, e non possono essere estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale.

- 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 sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano 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.



Il parametro di massima di valutazione è costituito dai dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona Suburbana di Abbadia Alpina del Comune di Pinerolo per il primo semestre del 2021, evidenziati di seguito.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: PINEROLO

Fascia/zona: Suburbana/ABBADIA ALPINA

Codice zona: E1

Microzona: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LN)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1000	1500	L	3,6	5,3
Abitazioni civili	Ottimo	1400	2100	L	5,1	7,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	620	930	L	3,2	4,8
Box	Normale	590	880	L	3,5	5,2
Ville e Villini	Normale	970	1450	L	4,2	6,3

Inoltre, per attribuire agli immobili il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: la superficie commerciale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la qualità architettonica e il contesto del fabbricato. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella che segue:

	Imm. da stimare	1	2	3	Prezzi marginali
Prezzo	-	€ 350.000,00	€ 265.000,00	€ 139.000,00	
superficie	384	250	184	116	media di Prezzo/sup * 80%
Stato di manutenzione	0,2	0,2	1	1	500 €
Prezzo/sup.		1.400,00	1.440,22	1.198,28	
Prezzo/sup. - 20%		1.120,00	1.152,17	958,62	
		1	2	3	Prezzi Marginali
Prezzo		€ 350.000,00	€ 265.000,00	€ 139.000,00	
superficie		€ 144.308,83	€ 215.386,31	€ 288.617,65	€ 1.076,93
Stato di manutenzione		€ 0,00	-€ 73.600,00	-€ 46.400,00	€ 500,00
Prezzi corretti		€ 494.308,83	€ 406.786,31	€ 381.217,65	
<u>Valore dell'immobile</u>		€ 494.308,83	€ 406.786,31	€ 381.217,65	
prezzo al mq		€ 1.287,26	€ 1.059,34	€ 992,75	
prezzo al mq		€ 1.113,12			
riduzione per trattativa 15%		€ 946,15			

Si precisa che:

- La superficie è calcolata in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie.
- Lo stato di conservazione è calcolato in base al costo dei lavori ipotizzati per portare l'alloggio comparato allo stato di quello in oggetto.

Tenendo conto delle reali condizioni dell'immobile si ritiene di applicare il parametro di 600 €/mq.

#### TERRENI

Per stimare i terreni si prendono a riferimento i valori agricoli medi della Provincia forniti dall'Agenzia del Territorio con Pronunciamento della Commissione Provinciale 28/11/2019 relativi alla REGIONE AGRARIA n. 11 – Colline di Pinerolo/Pinerolo che, per il prato arborato, prevede un valore di 2,16 €/mq.

Si stimano quindi gli immobili con i parametri che seguono:

	Valore dell'immobile			
	sup. reale (mq)	sup. commerciale (mq)	al mq di sup. comm.	totale a corpo
Fabbricato rurale con terreno di pertinenza	473	385	€ 600,00	€ 231.000,00
TERRENI AGRICOLI		18237	€ 2,16	€ 39.391,92
			TOTALE	€ 270.391,92

Si stima il valore degli immobili pignorati in € 270.391,92

Arch. Francesca Raffo

via Baretto 36 – 10125 Torino

#### ELENCO ALLEGATI

1. Scheda riassuntiva
2. Allegato fotografico
3. Mappa, visura e planimetria catastali
4. Atto di acquisto
5. CDU e ricerca edilizia
6. Elenco formalità
7. Report APE
8. Annunci immobiliari

Torino, lì 25/11/2021

In fede  
arch. Francesca Raffo