

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Sabrina GAMBINO

-----000-----

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento esecutivo n° 246/2023

PRISMA SPV S.r.l. (creditore procedente)

Contro

AAAAAA Aaaaa eBBBBBB Bbbbbb (debitori esegutati)

-----000-----

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto Giuseppe Bruera, Geometra con studio in Borgaro T.se, Via Santa Cristina n. 74, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, nominato quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nella presente procedura esecutiva, in data 23.05.2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in via telematica.

Previa richiesta di Certificati di Residenza al Comune di Susa, in data 19.06.2023 inviava agli esegutati comunicazione di sopralluogo, ma per sopraggiunti impedimenti familiari, in data 04.07.2023 inviava nuove comunicazioni, fissando per il sopralluogo la data del 19.07.2023, che a seguito di contatto telefonico veniva spostato al 26.07.2023, data in cui svolgeva il sopralluogo, presente la Sig.raBBBBBB Bbbbbb, eseguendo rilievi, misure e documentazione fotografica.

Provvedeva inoltre, previa richiesta scritta, a reperire la documentazione



edilizia presso il Comune di Meana di Susa e copia dell'atto di provenienza presso il notaio Piglione, svolgendo inoltre accertamenti presso l'Agenzia del Territorio in merito alla documentazione catastale ed alla situazione ipotecaria.

-----000-----

RISPOSTE AL QUESITO

“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. e svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi 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, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*

-----000-----



Dati sintetici dell'immobile

In Meana di Susa (TO), Via Travot n. 7

Quota del 100% della piena proprietà

- Immobile ad uso abitazione da cielo a terra e autorimessa.

- Descrizione

Abitazione: immobile costituito da seminterrato e piano rialzato, di proprietà AAAAAA Aaaaa e da piano primo e sottotetto, di proprietàBBBBBB Bbbbb

Autorimessa: locale seminterrato accatastato come autorimessa, di proprietà AAAAAA Aaaaa

- Catasto Fabbricati

Fg. 3 – n. 517 – sub 1 - cat. A/3 – cl. 2 – vani 6,5 – R. € 228,27 – Via Travot 7 p. S-T – di proprietà AAAAAA Aaaaa

(i dati attuali derivano dalla variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario).

Fg. 3 – n. 517 – sub 3 - cat. A/3 – cl. 2 – vani 6,5 – R. € 158,03 – Via Travot 7 p. 1 – di proprietàBBBBBB Bbbbb

(i dati attuali derivano dalla variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario).

Fg. 3 – n. 517 – sub 4 - cat. A/3 – cl. 2 – vani 3,5 – R. € 122,92 – Via Travot 7 p. 2 – di proprietàBBBBBB Bbbbb

(i dati attuali derivano dalla variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro tariffario).

Fg. 3 – n. 524 - cat. C/6 – cl. 3 – mq 23 – R. € 99,78 – Via Travot 7 p. S1 di proprietà AAAAAA Aaaaa

(i dati attuali derivano dalla variazione del 01.01.1992 per variazione del quadro



tariffario).

- **Coerenze in senso orario**

Abitazione: Via Travot, particelle 525-236-234 e 521 del foglio 3.

Autorimessa: Via Travot, particelle 924 e 525 del foglio 3.

- **Provenienza**

- Atto notaio Francesco Piglione di torino del 12.10.2005 rep. 49035/24486

(all. n. 1)

Si allegano l'estratto di mappa (all. n. 2), la visura storico-catastale dei beni (all. n. 3) e la rispettiva planimetria catastale e (all. n. 4).

-----000-----

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;*

Alla data di trascrizione del pignoramento del **17.04.2023**

• **proprietari della quota del 100% della piena proprietà dei beni erano:**

- AAAAAA Aaaaa, nato a Ciriè il 06.05.1971, c.f. AAAAAAAAAAAAAA
Per quanto concerne i beni identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 517 sub 1 e 2 ed al Fg. 3 n. 524.

- BBBBBB Bbbbb, nata a Rivoli il 06.01.1969,
c.f. BBBBBBBBBBBBBB

per quanto concerne i beni identificati al Fg. 3 n. 517 sub 3 e 4.

I beni erano pervenuti agli attuali proprietari dai Sig. Ccccccccc
cccccc e Dddd Dddddd con atto a rogito notaio Francesco Piglione di



Torino del 12.10.2005 rep. 49035/24486, trascritto presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 04.11.2005 al n. 8609 per i beni acquistati da AAAAAA Aaaaa ed al n. 8610 per i beni acquistati da BBBBBB Bbbbb.

- Ai Sigg. Ccccccccc ccccccc nato a Camini (RC) il 14.03.1935 e Dddd Ddddd nata a Camini (RC) il 11.04.1942 i beni erano pervenuti per la quota di piena proprietà di ½ ciascuno, con i seguenti atti di compravendita:

. rogito notaio Motta del 22.05.1976 rep. n. 15478 trascritto presso la Conservatoria di Susa in data 05.06.1976 ai nn. 3125/2596;

. rogito notaio Ferraris del 25.04.1978 trascritto presso la Conservatoria di Susa in data 18.05.1978 ai nn. 2664/2313;

-----===000===-----

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

DESCRIZIONE IMMOBILIARE

Per una più facile ed immediata comprensione visiva di quanto descritto, si rimanda alla documentazione fotografica eseguita durante il sopralluogo (**all. n. 5**), all'estratto di mappa ed alle allegate planimetrie catastali.

I beni si trovano in Meana di Susa, Via Travot n. 7; la località di Meana di Susa è un piccolo Comune posto sul fianco della montagna ad un'altezza di circa 650/750 mt, alla destra idrografica della Dora Riparia e quindi sul versante nord della montagna.

I beni oggetto di perizia si trovano in Via Travot n. 7 e si trovano all'inizio, per chi proviene dal Comune e dalla chiesa parrocchiale, della piccola



Borgata di cui fanno parte fanno parte.

Si tratta di un vecchio fabbricato da cielo a terra, parzialmente ristrutturato, costituito da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e piano sottotetto; i beni sono completati da un locale accatastato come autorimessa, ma di fatto al momento del tutto inagibile.

Da sottolineare che per raggiungere il fabbricato di proprietà si deve attraversare una particella di terreno, identificata catastalmente al Fg. 3 n. 525, che di fatto ne costituisce il cortile, che catastalmente risulta intestata a soggetti terzi e non viene citata nell'atto di compravendita; di questo fatto la comproprietaria BBBBBB Bbbbb non risultava al corrente durante il sopralluogo, in quanto hanno sempre utilizzato detto terreno senza che nessuno abbia mai avuto ad obiettare alcunché.

Gli accertamenti condotti visionando le trascrizioni degli atti di provenienza del 1976 e 1978 (**all. n. 6**) non hanno chiarito del tutto la situazione, anche se in entrambi, nell'indicazione dei confini, viene sempre riportata la dicitura cortile comune. Ulteriori accertamenti fatti presso la Conservatoria di Susa sul nominativo di Eeeee Eeeee, cointestatario catastale della particella 525 (**all. n. 7**), hanno evidenziato che la stessa gli era pervenuta in quota per successione di Fffff Fffff, senza che sia stata successivamente ceduta. In mancanza di documentazione certa, si può ritenere che la particella 525 venga utilizzata in forza di servitù acquisita nel tempo.

Entrando più nello specifico i beni sono composti da due unità separate, da una parte vi è la casa d'abitazione, elevata a tre piani f.t. e piano seminterrato e dall'altra vi è il piccolo terreno con il l'autorimessa, posto nelle immediate vicinanze, ma non confinante con la casa.



Va precisato che durante il sopralluogo l'accesso alla casa ed in particolare ai piani seminterrato e rialzato si è rivelato difficoltoso, in quanto completamente ingombri di materiale vario accatastato (vestiti, scarpe, mobili, sedie, suppellettili varie, ecc...).

L'accesso alla casa avviene tramite la sopracitata particella 525 che di fatto ne costituisce il cortile, da cui si raggiunge il fabbricato che è servito da scala esterna con struttura in ferro e gradini in pietra, che collega il piano cortile con il piano terra rialzato, il piano primo ed il piano secondo sottotetto.

Il piano seminterrato è formato da n. 3 vani, il piano terra rialzato è formato da cucina, 3 vani e servizio, il piano primo da cucina, 3 vani e servizio ed il piano secondo risulta formato da 2 vani, servizio e terrazzo.

Trattandosi di una vecchia casa, la struttura portante è in muratura e pietre e le finiture interne risalgono almeno agli anni 50/60, di tipo economico sia per quanto riguarda i pavimenti in ceramica che i serramenti, con alcuni locali al primo piano che presentano infiltrazioni dal terrazzo sovrastante, il tutto come facilmente rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, per cui se ne tralascia una più dettagliata descrizione.

Va sottolineato che l'intero immobile da diversi anni non è più abitato, per cui si presenta in mediocri/cattive condizioni di uso e manutenzione, che richiederanno importanti interventi di ristrutturazione sia a livello di finiture che di impiantistica per renderlo normalmente fruibile e compatibile con le attuali normative.

Analogo discorso vale anche per il locale “autorimessa”, che di fatto è un semplice ricovero non adatto ad ospitare automezzi ed al momento totalmente inaccessibile e non fruibile, in quanto l'entrata è ingombra di detriti e di alberi che



ne chiudono l'ingresso; infatti si trattava del piano seminterrato/cantina di una vecchia costruzione che è stata demolita nella sua parte fuori terra.

Coerenze:

Casa: Via Travot, particella 525, particelle 526 e 529.

Autorimessa: Via Travot, particella 525 a due lati.

Superfici:

Nel calcolo delle superfici commerciali, effettuato sulla base delle planimetrie a mani del sottoscritto e delle misure effettuate durante il sopralluogo, si è tenuto conto di metà dello spessore dei muri perimetrali trattandosi di una casa formata da più unità immobiliari appartenenti a soggetti diversi, calcolandola al 100% per i piani terra, primo e secondo ed al 25% per il piano seminterrato ed al 30% per il terrazzo; per l'autorimessa è stata calcolata l'intera superficie, ma la valutazione sarà a se stante..

Casa

Piano seminterrato – locali accessori	mq	$75 \times 25\% =$	mq	19
Piano Terra – abitazione			mq	63
Piano Primo - abitazione			mq	63
Piano Secondo - abitazione			mq	37
Piano Secondo – Terrazzo	mq	$14 \times 30\% =$	<u>mq</u>	<u>4</u>
Totale superficie commerciale			mq	186
Locale autorimessa			mq	35

-----000-----

- 4) *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. Att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*



Alla data del sopralluogo del 26.07.2023 i beni, seppure ingombri di materiali vari, risultavano non più abitati da lungo tempo, in quanto i proprietari esecutati si sono trasferiti in altra località, anche se sinora non ne hanno dato comunicazione al Comune, che li registra sempre come residenti in Via Travot n. 7 a Meana di Susa.

-----000-----

5) *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, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione*

Da quanto riportato nella Certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia (**all. n. 8**), i beni risultano gravati dalle seguenti formalità trascritte e iscritte presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa:

TRASCRIZIONI

1° Nota n. 2533 del 17.04.2023 *(da cancellare)*

Per trascrizione del Verbale Pignoramento immobili del Tribunale di Torino del 10.04.2023 rep. 4096/2023

A FAVORE: PRISMA SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), c.f. 05028250263

CONTRO: AAAAAA Aaaaa, nato a Ciriè il 06.05.1971,

c.f. AAAAAAAAAAAAA

BBBBBBB Bbbbbbb, nata a Rivoli il 06.01.1969,

c.f. BBBBBBBBBBBBB



ISCRIZIONI

2° Nota n. 1786 del 04.11.2005 (da cancellare)

Per iscrizione di ipoteca volontaria a rogito notaio Piglione Francesco di Torino del 12.10.2005 rep. 49036/24487

A FAVORE: UNICREDIT Banca S.p.A., sede Bologna

CONTRO: AAAAAA Aaaaa, nato a Ciriè il 06.05.1971,

c.f. AAAAAAAAAAAAA

BBBBBBB Bbbbbbb, nata a Rivoli il 06.01.1969,

c.f. BBBBBBBBBBBBB

dell'importo di € 450.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale, oltre interessi e spese.

Costi di cancellazione: Le cancellazioni saranno fatte a cura della Procedura ma con spese a carico dell'aggiudicatario.

I costi sono rappresentati dai diritti che si devono pagare per la cancellazione e dagli onorari da riconoscere a chi fa le cancellazioni.

Per quanto riguarda i diritti ammontano ad € 294,00 per la cancellazione della trascrizione del pignoramento ed allo 0,5% del valore dell'ipoteca o al minor valore del prezzo di aggiudicazione oltre ad € 59,00 per imposta di bollo ed € 35,00 di tassa ipotecaria; a tali spese borsuali si devono aggiungere gli onorari, che variano in funzione di chi li esegue e puramente a titolo indicativo si possono identificare in circa 120,00/180,00 € per ogni nota.

-----000-----

Trattandosi di fatto di una sola unità abitativa, seppure formalmente intestata a due diversi soggetti, non vi è Regolamento di Condominio.

-----000-----



6) *verifichi le spese ed i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.*

Le visure ipotecarie effettuate sui nominativi degli esecutati non hanno evidenziato altri procedimenti giudiziari a carico dei beni pignorati (**all. n. 9**).

-----000-----

7) *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso*

In merito al fabbricato in cui si trova l'appartamento oggetto della presente perizia, si segnala quanto segue:

Si tratta di una vecchia costruzione anteriore al 01.09.1963 ed è stata oggetto dei seguenti atti amministrativi (**all. n. 10**).

- Concessione Edilizia n. 4/76 del 19.02.1976 per sistemazione di fabbricato rurale da trasformare in abitazione civile
- Concessione Edilizia n. 23/79 del 12.07.1979 per demolizione fabbricato rurale fuori terra soprastante il locale cantina (ora accatastato come autorimessa)
- Licenza Edilizia in Sanatoria n. 86 del 24.03.1995 per regolarizzare la trasformazione del sottotetto in abitazione.
- Le ricerche effettuate e la documentazione ricevuta dal Comune di Meana non hanno consentito di rinvenire il Certificato di Abitabilità.

-----000-----

8) *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; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di*



Prestazione Energetica

Il sopralluogo effettuato ha permesso di rilevare la sostanziale regolarità dei beni rispetto a quanto licenziato.

L'immobile non risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.

-----000-----

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

Il sottoscritto tiene innanzitutto a precisare che stante l'ubicazione, le caratteristiche e le carenti condizioni di manutenzione dell'immobile, la sua alienazione potrebbe rivelarsi piuttosto difficile, per cui anche il valore verrà determinato in funzione di queste problematiche in modo da cercare di favorire la vendita.

Ai fini della individuazione del valore dei beni, si è proceduto ad effettuare indagini di mercato in zona ed a visionare i borsini immobiliari, con riferimento anche ai dati dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere dei valori medi indicativi per la zona.

Le indagini effettuate, completate con la disamina di annunci di vendite immobiliari nella località, hanno permesso di rilevare che in zona il valore delle abitazioni oscilla da un minimo di circa 280/300 €/mq ad un massimo di circa € 900,00/mq per quelle più belle, ma per la maggior parte non supera i 500,00 €/mq; l'OMI riporta per abitazioni di tipo economico valori compresi tra i 340 ed i 510 €/mq.

Tenuto conto delle condizioni altamente carenti dell'immobile, della presenza di infiltrazioni e della necessità di procedere una radicale ristrutturazione, il sottoscritto ritiene che il valore dei beni debba essere individuato nei valori



minimi.

Trattandosi di più unità immobiliari indipendenti, si ritiene opportuno e corretto attribuire ad ognuna di esse un distinto valore, per cui i beni sono così stimati:

. Piano Terra e piano interrato sub 1	€ 29.000,00 (circa € 350,00/mq)
. Piano primo	€ 22.000,00 (circa € 350,00/mq)
. Piano secondo sottotetto	€ 11.000,00 (circa € 270,00/mq)
. Autorimessa inagibile	€ <u>3.500,00</u> (circa € 100,00/mq)

TOTALE VALORE STIMATO € 65.500,00

-----000-----

10) dica, infine, se sussistano i 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 (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc...).

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche di cui ai commi 376-377e 378 della Legge 178/2000.



CONCLUSIONI

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

E.I. R.G. n. 246/2023	G.E.: Dott.ssa Sabrina GAMBINO
Diritto reale e quota pignorata:	PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000
Indirizzo:	Comune di Meana di Susa (TO), Via Travot n. 7
Catasto Fabbricati	<p><u>Fg. 3 – n. 517 – sub 1</u> - cat. A/3 – cl. 2 – vani 6,5 – R. € 228,27 – Via Travot 7 p. S-T</p> <p><u>Fg. 3 – n. 517 – sub 3</u> - cat. A/3 – cl. 2 – vani 6,5 – R. € 158,03 – Via Travot 7 p. 1</p> <p><u>Fg. 3 – n. 517 – sub 4</u> - cat. A/3 – cl. 2 – vani 3,5 – R. € 122,92 – Via Travot 7 p. 2</p> <p><u>Fg. 3 – n. 524</u> - cat. C/6 – cl. 3 – mq 23 – R. € 99,78 – Via Travot 7 p. S1</p>
Formalità da cancellare	<p><u>TRASCRIZIONI</u></p> <p><u>1° Nota n. 2533 del 17.04.2023</u> (da cancellare)</p> <p>Per trascrizione del Verbale Pignoramento immobili del Tribunale di Torino del 10.04.2023 rep. 4096/2023</p> <p>A FAVORE: PRISMA SPV S.r.l., sede Conegliano (TV), c.f. 05028250263</p> <p>CONTRO: AAAAAA Aaaaa, nato a Ciriè il 06.05.1971, c.f. AAAAAAAAAAAAAA</p> <p>BBBBBBB Bbbbbbb, nata a Rivoli il 06.01.1969, c.f. BBBBBBBBBBBBBB</p>



	<p><u>ISCRIZIONI</u></p> <p><u>2° Nota n. 1786 del 04.11.2005</u> (da cancellare)</p> <p>Per iscrizione di ipoteca volontaria a rogito notaio Piglione Francesco di Torino del 12.10.2005 rep. 49036/24487</p> <p>A FAVORE: UNICREDIT Banca S.p.A., sede Bologna</p> <p>CONTRO: AAAAAA Aaaaa, nato a Ciriè il 06.05.1971, c.f. AAAAAAAAAAAAAA</p> <p>BBBBBBB Bbbbbbb, nata a Rivoli il 06.01.1969, c.f. BBBBBBBBBBBBBB</p>										
Stato di occupazione:	I beni sono liberi da occupazione di persone, ma ingombri di materiale vario										
Valore di mercato	<table><tr><td>. Piano Terra e piano interrato sub 1</td><td>€ 29.000,00</td></tr><tr><td>. Piano primo</td><td>€ 22.000,00</td></tr><tr><td>. Piano secondo sottotetto</td><td>€ 11.000,00</td></tr><tr><td>. Autorimessa inagibile</td><td>€ <u>3.500,00</u></td></tr><tr><td>TOTALE VALORE STIMATO</td><td>€ 65.500,00</td></tr></table>	. Piano Terra e piano interrato sub 1	€ 29.000,00	. Piano primo	€ 22.000,00	. Piano secondo sottotetto	€ 11.000,00	. Autorimessa inagibile	€ <u>3.500,00</u>	TOTALE VALORE STIMATO	€ 65.500,00
. Piano Terra e piano interrato sub 1	€ 29.000,00										
. Piano primo	€ 22.000,00										
. Piano secondo sottotetto	€ 11.000,00										
. Autorimessa inagibile	€ <u>3.500,00</u>										
TOTALE VALORE STIMATO	€ 65.500,00										

Borgaro T.se, 30.11.2023

L'esperto

Geom. Giuseppe Bruera



Allegati:

- 1) Atto di provenienza
- 2) Estratto di Mappa
- 3) Visure storico catastali
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Trascrizione atti di provenienza del 1976 e 1978
- 7) Visure in capo a Eeeee Eeeee
- 8) Certificazione notarile
- 9) Visure di controllo in capo agli esecutati
- 10) Documentazione Edilizia

