

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione BARSOTTI Marta

RELAZIONE ESTIMATIVA DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n. 267/2023

PROMOSSA DA:

***** DATO OSCURATO *****

CREDITORE PROCEDENTE

*(assistito dall'Avvocato *** DATO OSCURATO ***)*

CONTRO:

***** DATO OSCURATO *****

DEBITORE ESECUTATO

Consulente Tecnico d'Ufficio - Geom. CERESOLE Andrea



Con provvedimento del 26 settembre 2023, l'Illustrissimo Giudice BARSOTTI Marta, nominava esperto CTU, il sottoscritto Geom. CERESOLE Andrea per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile oggetto del pignoramento assegnandogli i quesiti di seguito riportati ed invitandolo a prestare giuramento telematico, giuramento adempiuto in data 12 ottobre 2023.

L'illustrissimo G.E. assegnava i seguenti quesiti:

"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 appaiano 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. descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;*
- 4. indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi 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;*
- 5. indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 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, specifichi che le cancellazioni*



saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;

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

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

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;

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); 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.).



ATTIVITÀ PERITALI

Lo scrivente ha provveduto a svolgere le seguenti attività:

- sopralluogo presso il complesso immobiliare in accordo e presenza del custode incaricato in data 23 ottobre 2023
- reperimento titoli di provenienza
- reperimento regolamento di comunione e bilanci vari del complesso immobiliare
- reperimento dati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Susa
- reperimento dati presso Agenzia del Territorio di Torino
- reperimento dati presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sestriere
- indagini di mercato

PREMESSA

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto esecutato inducono lo scrivente ad elaborare la presente relazione indipendentemente dal programma TRIBU' OFFICE 6.

Oggetto del pignoramento immobiliare trascritto a Susa il 15.05.2023 ai nn. 3867/3175 è la quota di 97/100.000 (novantasette centomillesimi) della proprietà indivisa del complesso immobiliare denominato Palace 2, sito in Sestriere via Monterotta n.18.



QUESITO n. 1

Identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti

L'immobile oggetto della presente è ubicato nel comune di Sestriere, via Monterotta n. 18. È oggetto della presente il diritto di godimento esclusivo perpetuo e turnario dell'unità immobiliare e posto auto n. 76 del regolamento di comunione redatto dal Not. MAROCCO il 25/09/1985 rep. n. 84740. In base al citato regolamento spetta all'acquirente il godimento dell'unità 76 per il periodo turnario n. 10 riferito al periodo dal 16 aprile al 15 maggio e dal 1° agosto al 16 agosto di ogni anno.

Al fine del trasferimento risulta oggetto di alienazione la quota pari a 97/100.000 della proprietà piena e indivisa del complesso residenziale censito al Catasti Fabbricati del comune di Sestriere sezione urbana CH foglio n. 8 particella 52 subalterni TUTTI (*vedi allegato n. 07*).

Alla data di presentazione della presente, catastalmente, TUTTE le unità facenti parte del Complesso Residence 2 risultano intestate ERRONEAMENTE, per la quota di 1/1, ad un unico soggetto. Si segnala inoltre che, catastalmente, l'esecutata non è mai stata intestataria degli immobili (probabilmente voltura atto di acquisto mai registrata dal Catasto).



QUESITO n. 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 del pignoramento 29 marzo 2023 rep. n. 44/2023 trascritto a Susa il 15 maggio 2023 ai nn. 3867/3175, l'immobile per la quota di 97/100.000 risulta essere di proprietà della Sig.ra *** DATO OSCURATO ***, nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO ***, codice fiscale *** DATO OSCURATO ***, in forza di scrittura privata autenticata del 08 ottobre 1985 a firma del Not. MUSCARA' Achille rep. n. 36910/9571, registrata a Catania al nn. 8175 il 9 ottobre 1985 e trascritta a Susa il 5 novembre 1985 ai nn. 4444/3584.

Venditore precedente proprietario *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO ***, codice fiscale *** DATO OSCURATO ***.

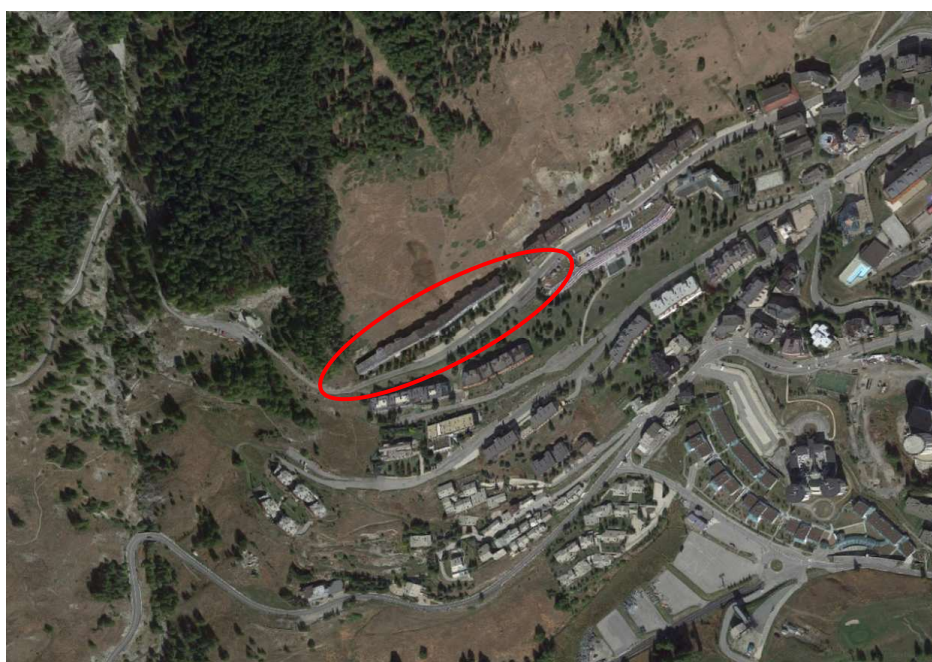
QUESITO n. 3

Descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg

Oggetto del presente procedimento è una quota indivisa pari a 97/100.000 del Complesso Residenziale Palace 2 sito nel comune di Sestriere in Via Monterotta n. 18. In base al Regolamento di Comunione spetta all'acquirente il godimento esclusivo perpetuo e turnario dell'unità immobiliare n. 76 composta da alloggio al piano terzo e box auto al piano interrato. Il periodo turnario di proprietà è il n. 10 ovvero dal 16.04 al 15.05 e dal 01.08 al 16.08.



Il complesso in oggetto è formato da un unico corpo di fabbrica a cinque piani fuori terra ove sono ubicate 147 unità abitative, arredate e corredate, nonché 147 posti auto situati ai piani interrati, ciascuno riferito ad una unità abitativa e avente lo stesso numero di identificazione.



Ai piani interrati S1 - S2 oltre i 147 posti auto ve ne sono due riservati al personale, locali comuni tra cui scale e ascensori, locale caldaia, deposito sci, locali contatori, locali macchine ascensori ecc..

Il piano terreno è destinato a servizi comuni e nello specifico ristorante, bar, minimarket, reception, sala tv, e altri locali di intrattenimento. All'esterno sono presenti aree verdi adibite a giardino, solarium e parcheggi.

L'unità di cui viene trasferito il godimento esclusivo perpetuo e turnario è identificata con il n. 76 nelle planimetrie allegate al Regolamento di Comunione ed è posta al terzo piano (quarto fuori terra), quota 2076,75 s.l.m., con accessorio il posto auto sempre identificato con il n. 76, ubicato al 2° piano interrato a quota 2061,90 s.l.m..



L'unità, di superficie netta di circa 35 mq., ha un'altezza interna di ml. 2,55 e risulta essere così composta:

- disimpegno di ingresso
- soggiorno, con angolo cottura, dotato di divano letto;
- camera da letto, divisa in due parti tramite arredo fisso. Sono presenti un letto matrimoniale ed un letto a castello
- bagno dotato di lavabo, WC, cabina doccia e bidet

Dal soggiorno si accede ad un ampio terrazzo coperto, circa 14 mq, che si affaccia sulle piste da sci e sul centro paese.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile oggetto di perizia risultano essere le seguenti:

- pavimenti in piastrelle di cotto rosso;
- pareti tinteggiate con idropittura;
- serramenti interni ed esterni in legno massello;
- pareti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica;
- angolo cottura con parete rivestita con piastrelle in ceramica;
- impianto termico centralizzato;
- impianto elettrico;
- ampio balcone anch'esso piastrellato con piastrelle in cotto, ringhiere in ferro e vetro.

Il posto auto ha una superficie di 13 mq. e altezza di ml. 2,75. Come si evince dalle planimetrie allegate, l'unità abitativa n. 76, confina a nord con corridoio comune, a sud con area aperta di proprietà del Residence, a ovest con unità n. 77 e a est con l'unità n. 75. il posto auto confina a nord con area di manovra comune, a est con posto auto n. 75, a sud e a ovest con terrapieno.

L'intero complesso immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'unità abitativa si presenta in buono stato



manutentivo e completa di arredamento e accessoristica necessaria all'utilizzo abitativo

QUESITO n. 4

Indichi - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato - lo stato di possesso dei beni ai sensi 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

Trattandosi di multiproprietà con diritto di godimento esclusivo perpetuo e turnario, l'unità risulta nella disponibilità del residence che fornisce l'utilizzo ai comproprietari a seconda del periodo di pertinenza.

QUESITO n. 5

Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 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, 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 verifiche effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Susa, risulta trascritto in data 15 maggio 2023 il pignoramento ai nn. 3867/3175. Relativamente ad altri diritti reali, vincoli e regolamenti vari si richiama il regolamento di comunione già citato e la convenzione stipulata con il comune di Sestriere, atto Not. 13 aprile 1984 rep. n 270908.



QUESITO n. 6

Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Da informazione acquisite dal complesso immobiliare relativamente alla quota di 97/100.000 per l'unità n. 76 risultano stimate spese annue pari a euro 1200 comprensive della quota IMU.

Le spese scadute e insolute alla data della presente ammontano a euro 1508,09.

Non risultano sussistere altri procedimenti, oltre alla presente procedura, a carico dell'esecutata.

QUESITO n. 7

Indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Sestriere risulta che lo stabile è stato edificato a seguito di concessione edilizia n. 11/84 del 30 aprile 1984 e successive varianti.

L'Agibilità dell'immobile è stata rilasciata in data 7 gennaio 1986 n. 11/84.

L'immobile, in base al piano regolatore generale vigente, ricade in zona "Area residenziale a capacità insediativa esaurita R2: Fraiteve Nord" (per maggiori dettagli *vedi allegato n. 04*).

Per quanto riguarda le norme tecniche di attuazione, la zona fa riferimento all'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore del Comune di Sestriere.



La particella su cui sorge il fabbricato ricade inoltre per il 9,4% in “Area Agr. sciistiche - Aree a destinazione agricola e per attività sciistiche” di cui Art. 34 N.T.A. e per il 2,5% in “Area srv - Aree a servizi pubblici”.

QUESITO n. 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

L'unità n. 76, oggetto di sopralluogo, risulta conforme a quanto autorizzato e alla scheda catastale. Il giudizio di valutazione è limitato all'unità 76 considerata l'impossibilità di verificare la regolarità edilizia e catastale di tutte le unità dell'intero stabile.

Dagli accertamenti presso il portale del SIPEE della regione Piemonte risulta che l'immobile sia in classe energetica D, Certificazione APE N. 2020 201308 0023 registrata in data 17/12/2020 con scadenza 17/12/2030.

QUESITO n. 9

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

Premesso che il valore di mercato delle multiproprietà esula dalle normali stime, lo scrivente ha effettuato indagini sul territorio e presso la conservatoria dei registri immobiliari relative a quote di comproprietà inerenti al godimento esclusivo perpetuo e turnario di unità abitative simili provvedendo al reperimento di alcuni elementi di confronto relativi a recenti atti di



compravendita riguardanti analoghi diritti di godimento adottando pertanto un sistema di stima sintetico comparativo. Tra gli altri si citano:

- Atto di compravendita Not. TERRONE Francesco del 13/04/2021 rep. n. 15247/12367 per la quota di 101/100.000 periodo 9, unità n. 77 per complessivi 5.700 €
- Atto di compravendita Not. VADALA' Alberto del 17/03/2022 rep. n. 4706/2969 per la quota di 101/100.000 periodo 10, unità n. 103 per complessivi 4.000 €

Alla luce di ciò, lo scrivente determina un valore a corpo, comprensivo di arrendamento, pari a

€ 5.000,00
(cinquemila/00)

QUESITO n. 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.).

Dalle informazioni in possesso e dalle verifiche effettuate non risultano sussistere i presupposti di applicabilità dell'art.1 commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).



Allegati:

- 01 elenco allegati
- 02 verbale inizio operazioni peritali
- 03 certificato di residenza
- 04 estratto di mappa catastale e P.R.G.C.
- 05 elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- 06 visura catastale sub. 131
- 07 elenco subalterni Residence
- 08 elaborato fotografico con didascalie
- 09 - 28 n. 20 fotografie in formato jpeg
- 29 nota trascrizione atto di provenienza
- 30 regolamento di comunione Residence
- 31 planimetria stato di fatto alloggio

Tanto si è ritenuto di esporre all'Ill.mo Giudice in ordine al gradito incarico ricevuto.

Torre Pellice, 30/01/2024

