

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott.ssa Nicoletta ALOJ**

-----000-----

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nel procedimento esecutivo n° 154/2023

X X X X X X X X X X X X (creditore procedente)

**Contro**

Aaaaaaa Aaaaaaa (debitore esecutato)

-----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 12.10.2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in via telematica.

Previa richiesta di Certificato di Residenza al Comune di Chiomonte, in data 23.10.2023 inviava al sig. Aaaaaaa lettera raccomandata A/R e lettera ordinaria per comunicare che il sopralluogo era previsto per il giorno 08.11.2023 alle ore 15,30.

Rilevato tramite il sito della Posta che la raccomandata non era stata ritirata, il giorno 8 novembre 2023 si recava comunque sul posto, in Chiomonte, Via Levis n. 15B, ove trovava la moglie del Sig. Aaaaaaa e poteva accedere all'interno dell'alloggio oggetto di esecuzione, effettuando controlli, rilievi,



misure e documentazione fotografica.

Provvedeva inoltre a reperire la visura storica catastale, la planimetria catastale, ad effettuare le visure ipotecarie ed a richiedere l'accesso agli atti del Comune di Chiomonte al fine di reperire la documentazione riguardante la regolarità edilizia.

-----==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 Chiomonte (TO), Via Levis n. 15B**

**Quota del 100% della piena proprietà**

- Alloggio "M" al piano terra (1° f.t.), sito nell'ala "C" del condominio

- **Descrizione**

Alloggio con ingresso dal balcone, composto da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, servizio

- **Catasto Fabbricati**

Eg. 12 – n. 503 – sub 2 - cat. A/2 – cl. 2 – vani 3,5 – Sup. Catastale mq 62 - R. € 343,44 – Via Levis - p. T

(i dati attuali derivano dalla variazione toponomastica del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie; dalla variazione toponomastica del 24.04.2015 derivante da aggiornamento; dalla variazione toponomastica del 02.09.2011 richiesta dal Comune; dalla variazione del quadro tariffario del 01.01.1992; dall'impianto meccanografico del 30.06.1987).

- **Coerenze in senso orario**

Alloggio: cortile a tre lati, alloggio "L" del piano

- **Provenienza**

- Atto notaio Valeria Insabella di Torino del 06.10.2016 rep. 5423/3314

(all. n. 1)

**N.B:** con lo stesso atto sono stati acquistati anche un box-auto ed una cantina, non oggetto di esecuzione.

Si allegano la visura storico-catastale dei beni (all. n. 2) e la rispettiva planimetria catastale e (all. n. 3).



-----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;*

Da quanto riportato nella Certificazione notarile (all. n. 4) e verificato dal sottoscritto, alla data di trascrizione del pignoramento del **20.03.2023**

- **proprietario della quota del 100% della piena proprietà dei beni era:**

- Aaaaaaa Aaaaaaaa, nato a X X X X X X X X

c.f. AAAAAAAAAAAAAA

al quale il bene era pervenuto, in separazione dei beni, da Bbbbb Bbbbb e Ccccc Cccc con atto di compravendita a rogito notaio Valeria Insabella di Torino del 06.10.2016 rep. 5423/3314, registrato a Torino 2 in data 10.10.2016 al n. 22959 serie 1T e trascritto presso il servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 10.10.2016 ai nn. 7190/5478, con successiva trascrizione del 30.01.2018 nn. 833/664 di atto di conferma a rogito notaio Insabella del 25.10.2016 rep. 5476/3351.

Con tale atto il Sig. Aaaaaaa aveva acquistato altre due unità immobiliari poste nello stesso condominio, non oggetto di esecuzione.

Ai Sigg.

- Bbbbb Bbbbb, X X X X X X X X

c.f. BBBBBBBBBBBBBBe

- Ccccc Cccc, nata X X X X X X X X

c.f. CCCCCCCCCCCCCC



il bene era pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Sbarrato di Settimo Torinese del 15.04.1980 rep. 28418/7702, registrato a Torino il 23.04.1980 al n. 20572 e trascritto a Susa il 24.04.1980 ai nn. 2405/2031.

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

3) *descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie;*

### **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) ed alla allegata planimetria catastale.

I beni si trovano in Via Levis n. 15B in zona centrale del Comune di Chiomonte, posti lungo la strada statale che da Susa conduce nelle località sciistiche dell'alta valle di Susa e sono parte di un complesso formato da due condomini gemelli composti da tre "ali" ed elevati a 4 piani f.t. oltre a piani seminterrati ed interrati, la cui costruzione risale agli anni '70 del secolo scorso; una piazzetta posta tra i due fabbricati offre una buona disponibilità di parcheggio.

Chiomonte è una località della media Val di Susa posta a circa 700 mt di altezza per quanto riguarda il paese principale, posta ad una decina di chilometri da Susa ed a 30/40 km dalle località sciistiche di Cesana, Bardonecchia, Sestriere e Claviere; a Susa è possibile imboccare l'autostrada per Torino.

L'alloggio oggetto di perizia, posto al piano terra rialzato, fa parte del condominio più vicino alla strada (ovvero posto più ad est) e si trova all'estremità destra per chi guarda da essa (ala "C" dell'edificio) ed ha accesso tramite breve rampa di scale dal terrazzo e dal susseguente balcone, risultando formato da soggiorno/cucina, disimpegno, due camere e servizio; nella planimetria del



Regolamento di Condominio viene individuato come alloggio "M", cui competono 23,90 millesimi delle spese generali.

Per quanto concerne le principali caratteristiche costruttive dei beni, si segnala quanto segue:

- fabbricato costruito con struttura portante in c.a. con solette in laterizi e c.a
- Tetto a falde
- Facciata dell'edificio con zoccolo in lastre di pietra e intonaco spruzzato e tinteggiato per la restante parte
- Balconi caratterizzati da balaustra in listoni orizzontali di legno
- Scala in pietra per accedere al terrazzo del piano rialzato, balcone pavimentato con piastrelline da esterno
- Pavimenti in legno laminato ed in ceramica nel bagno
- Pareti ad intonaco tinteggiato, con pareti bagno e cucina rivestite in piastrelle ceramica
- Porte interne in legno
- Serramenti esterni dotati di vetri camera
- Riscaldamento centralizzato con termovalvole
- Acqua calda con boiler elettrico

Nel complesso si tratta di un edificio condominiale costruito all'inizio degli anni '70 del secolo scorso, con caratteristiche e tipologia tipiche del periodo, in normali condizioni di uso e manutenzione, coerenti con la sua vetustà, mentre l'appartamento si trova in buone condizioni di uso e manutenzione, con impiantistica e bagno rifatti da alcuni anni.

**Coerenze:**

Alloggio: balcone e cortile a tre lati, altro alloggio del piano.



### Superfici:

Nel calcolo delle superfici, effettuato sulla base delle planimetrie a mani del sottoscritto e delle misure effettuate durante il sopralluogo, si è tenuto conto della metà dello spessore di muri perimetrali e di confine, di  $\frac{1}{2}$  della superficie del balcone.

Dai calcoli e conteggi effettuati sono risultate le seguenti superfici in arrotondamento:

Abitazione mq 62

-----000-----

- 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;*

Alla data del sopralluogo dell'8 novembre 2023 l'alloggio risultava occupato dal debitore Sig. Aaaaaaa Antonio e dalla sua famiglia.

-----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 redatta dal notaio Michele di Domenico di San Mauro Torinese (**all. n. 4**), i beni risultano gravati dalle seguenti formalità trascritte e iscritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa:



## TRASCRIZIONI

### 1° Nota n. 37105/27041 del 08.08.2022 (da cancellare)

Per trascrizione del Verbale Pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Torino del 17.02.2023 rep. 3737

A FAVORE: ✕ ✕ ✕ ✕ ✕ ✕ ✕ ✕

CONTRO: Aaaaaaa Aaaaaaa, nato il 15.02.1989,  
c.f. AAAAAAAAAAAAAA

Sui beni in Chiomonte, Via Levis n. 15B.

## ISCRIZIONI

### 2° Nota n. 7191/880 del 10.10.2016 (da cancellare)

Per iscrizione di ipoteca volontaria per atto di mutuo a rogito notaio Valeria Insabella di Torino del 06.10.2016 rep. 5424/3315

A FAVORE: ✕ ✕ ✕ ✕ ✕ ✕

CONTRO: Aaaaaaa Aaaaaaa, nato il 15.02.1989,  
c.f. AAAAAAAAAAAAAA

**Costi di cancellazione:** I costi sono rappresentati dai diritti che si pagano per la cancellazione e dagli onorari da pagare a chi fa le cancellazioni.

Per quanto riguarda i diritti ammontano ad € 294,00 per la cancellazione della trascrizione del pignoramento e sono pari allo 0,5% dell'importo dell'ipoteca o del minore importo 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, con la precisazione che il conteggio esatto potrà essere fatto solo dal Delegato alla vendita.



In linea di larga massima si può calcolare un costo complessivo di circa 900,00 €.

-----000-----

Il **Regolamento di Condominio** è stato depositato con atto a rogito notaio Giuseppe Sbarrato di Settimo T.se in data 13 gennaio 1976 registrato a Torino il 21.01.1976 al n. 2023.

Per tutte le norme ivi contenute si allega alla presente copia del regolamento, così come è stata fornita dall'Amministratore Ing. Dddddd Dddd (**all. n. 6**).

-----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 non hanno evidenziato altri procedimenti giudiziari a carico dei beni pignorati (**all. n. 7**).

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore del Condominio, in capo al Sig. Aaaaaaa Aaaaaaa risulta quanto segue (**all. n. 8**):

- per le spese ordinarie il consuntivo per il periodo 01.07.2022/30.06.2022 ammonta ad € 772,66 ai quali si deve aggiungere un residuo per imbiancatura scale di € 329,83.
- per le spese di riscaldamento il consuntivo ammonta ad € 2.549,33.

Sintetizzando, dai dati ricevuti risulta che allo stato attuale il costo a carico dell'aggiudicatario, pari agli ultimi due anni di gestione condominiale, ammonterebbe a circa € 1.500,00 per le spese generali ed a circa 5.100,00 € per il riscaldamento, per un totale di circa € 6.600,00.

-----000-----

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



*urbanistica dello stesso*

Da quanto riportato nell'atto di provenienza e dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chiomonte, in merito al fabbricato in cui si trova l'appartamento oggetto della presente perizia, si segnala quanto segue:

La costruzione risulta anteriore al 01.09.1963 ed è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi (all. n. 9).

- Permesso Edilizio n. 671 rilasciato in data 10.05.1972
- Dichiarazione di Abitabilità n. 671 rilasciata in data 12.06.1974
- Permesso Edilizio in variante n. 671/1975 rilasciato in data 12.03.1975

-----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 che è variata leggermente la forma e dimensione del bagno, più stretto e più lungo rispetto a quanto licenziato e sono stati eliminati i due muri che separavano parzialmente l'angolo cucina; invece la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto.

Non vi sono problemi alla regolarizzazione edilizia che può essere effettuata con la presentazione di una CILA, con un costo di circa € 1.000,00.

Il bene è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica -APE- n. 2016 208588 0005 del 05.10.2016 con scadenza al 05.10.2026.

-----000-----

9) *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.*



568, comma 2, c.p.c.

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 degli appartamenti, per tipologie similari a quello oggetto di stima, è compreso per la maggior parte tra 450,00 e 900,00 €/mq; infatti attualmente gli immobili residenziali nella località sono poco richiesti.

Nel caso specifico si deve considerare il fatto che l'appartamento si trova al piano terra, con accesso indipendente dal terrazzo e dal balcone e che si trova in buone condizioni, posto in zona centrale del Comune.

Sulla base di queste considerazioni il valore commerciale dei beni viene determinato a corpo in complessivi € 51.000,00 pari a circa € 820,00/mq.

Al valore sopra determinato devono essere dedotte le spese relative alla cancellazione delle formalità gravanti sui beni, quelle relative agli ultimi due anni di spese condominiali e le spese per la regolarizzazione edilizia.

Valore stimato	€	51.000,00
Deduzione per cancellazione formalità pregiudizievoli	€ -	900,00
Deduzione spese condominiali	€ -	6.600,00
Deduzione per regolarizzazione edilizia	€ -	<u>1.000,00</u>
<b>Totale valore al netto delle deduzioni</b>	<b>€</b>	<b>42.500,00</b>

-----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 specifici 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...).*

Non risulta che l'immobile sia 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:

<b>E.I. R.G. n. 154/2023</b>	<b>G.E.: Dott.ssa Nicoletta ALOJ</b>
Diritto reale e quota pignorata:	<b>PIENA PROPRIETA' Quota 1000/1000</b>
Indirizzo:	<b>Comune di Chiomonte (TO), Via Levis n. 15/B</b>
Catasto Fabbricati	<u>Fg. 12 – n. 503 – sub 2 - cat. A/2 – cl. 2 – vani 3,5 – Sup. Catastale mq 62 - R. € 343,44 – Via Levis - p. T</u>
Formalità da cancellare <b>TRASCRIZIONI</b>	<p><b><u>1° Nota n. 37105/27041 del 08.08.2022</u></b> <i>(da cancellare limitatamente ai beni trasferiti)</i></p> <p>Per trascrizione del Verbale Pignoramento immobili dell'Uff.le Giudiziario Tribunale di Torino del 17.02.2023 rep. 3737</p> <p>A FAVORE: <del>XXXXXXXXXX</del>, c.f. <del>XXXXXXXXXX</del></p> <p>CONTRO: Aaaaaaa Aaaaaaaa, nato <del>XXXXXXXXXX</del> c.f. AAAAAAAAAAAAAA</p> <p>Sui beni in Chiomonte, Via Levis n. 15B.</p>
<b>ISCRIZIONI</b>	<p><b><u>2° Nota n. 7191/880 del 10.10.2016</u></b> <i>(da cancellare limitatamente ai beni trasferiti)</i></p> <p>Per iscrizione di ipoteca volontaria per atto di mutuo a rogito notaio Valeria Insabella di Torino del 06.10.2016 rep. 5424/3315</p> <p>A FAVORE <del>XXXXXXXXXX</del></p> <p>CONTRO: Aaaaaaa Aaaaaaaa, nato il <del>XXXXXXXXXX</del> c.f. AAAAAAAAAAAAAA</p>



Stato di occupazione:	I beni sono occupati dal debitore Sig. Aaaaaaa Aaaaaaaa e dalla sua famiglia
Valore netto stimato	€ 42.500,00

Borgaro T.se, 08.01.2024

L'esperto

Geom. Giuseppe Bruera



**Allegati:**

- 1) Atto di provenienza
- 2) Visure storico catastali
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Certificazione notarile
- 5) Documentazione fotografica
- 6) Regolamento di Condominio
- 7) Visura ipotecaria di controllo
- 8) Tabelle spese condominiali
- 9) Documentazione Edilizia

