

RELAZIONE DI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
*per il*  
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
G.E.: dott.ssa Nicoletta ALOJ  
Esecuzione Immobiliare n° 1137/2017 + 150/2020  
*Promosso da*  
*Mascherato 1, Mascherato 2*  
(creditore precedente)  
*Mascherato 3*  
(*creditore intervenuto*)  
*Contro*  
Mascherato 4  
(*debitore esecutato*)

**RIEPILOGO ALLA RELAZIONE PERITALE**

Trascrizione atto pignoramento Ufficio Provinciale di Torino Servizio di Pubblicità immobiliare di PINEROLO	del 20/07/2017	Registro Particolare 4026	Registro Generale 5446
Annotazione a trascrizione restrizione di quota Ufficio Provinciale di Torino Servizio di Pubblicità immobiliare di PINEROLO	del 09/10/2017	Registro Particolare 861	Registro Generale 7488
Trascrizione atto di pignoramento Ufficio Provinciale di Torino Servizio di Pubblicità immobiliare di PINEROLO	del 25/02/2020	Registro Particolare 1157	Registro Generale 1477

**PARTI IN CAUSA**Creditori procedenti

Mascherato 1

Mascherato 2

Creditore intervenuto

Mascherato 3

Debitore esecutato

Mascherato 4

Il certificato di residenza è prodotto come allegato n° 3 alla presente, l'aggiornamento del certificato di residenza al 25/01/23 è prodotto come allegato n° 11 alla presente.

**QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI**

Quota colpita	Intera proprietà
Ubicazione	Cumiana (TO) strada Oreglia n° 36
Dati catastali	Catasto Fabbricati: foglio 17, particella 548

Valori di stima	€ 205.000,00
-----------------	--------------

**SINTESI ACCERTAMENTI**

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Sussistenza di altri comproprietari non eseguiti	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>Stato di occupazione</b>	<input type="checkbox"/> occupato della parte debitrice	
<b>Regolarità edilizia</b>	<input type="checkbox"/> Irregolarità edilizie riscontrate	

**TRATTAZIONE QUESITO A**

***Identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.***

Identificazione ed ubicazione degli immobili

Comune di Cumiana (TO), strada Oreglia, n. 36, e precisamente:

casa di civile abitazione edificata a due piani fuori terra oltre ad un parziale piano sotterraneo, composta di una cantina la piano sotterraneo, di una camera, cucina, e servizio al piano terreno (primo fuori terra) e di due camere e servizi al piano primo (secondo fuori terra), con cortile di pertinenza, il tutto entrostante a terreno della superficie catastale di metri quadrati 307, distinto in Catasto al foglio 17, n. 458 derivante dai mappali 158 et 512 del foglio 17 catasto Terreni giusta modello 3SPC presentato all'Ufficio Tecnico Erariale di Torino il 28/8/1997 numero 5228. Il tutto formante un sol corpo alle coerenze: mappali 159, 161, 157, 156 del foglio 17. NOTA: la presente identificazione dell'immobile è integralmente ripresa dall'atto di provenienza a rogito notaio Francesco GORIA del 19/07/2004 rep. n° 63369/25256 (cfr allegato 6); è molto probabile che, a causa di un mero errore materiale, per il terreno distinto a catasto al foglio 17 sia stato erroneamente indicato il n. 458 in luogo di 548: si può ritenere che non vi siano dubbi in ordine alla corretta identificazione dell'immobile in quanto nella altre sezioni dello stesso atto il sub. risulta correttamente identificato nel n. 548; pertanto si ritiene che il n. 458 succitato sia da leggersi come n. 548.

Dati catastali (aggiornati alle visure allegate)

**Catasto Fabbricati.** Comune di **CUMIANA** (Codice: D202) , Provincia di TORINO, Foglio: **17** Particella: **548**, Categoria: **A/4**, Classe: **2**, Consistenza: **6 vani**, Superficie Catastale: Totale: 190 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 180 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 210,71 DATI DERIVANTI DA: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo

STRADA OREGLIA n. 36 piano: T-1

Intestatario

Mascherato 4 Proprietà per 1/1.

Ulteriori derivazioni

COSTITUZIONE del 04/09/1993 in atti dal 30/05/2000 (n. 9544/1993)

La visura storica è proposta come allegato n° 7 alla presente; la planimetria catastale come allegato n° 2.

Denunce catastali mancanti

Non si ravvisano denunce catastali mancanti.

Si segnala che la planimetria catastale non è conforme alla posizione dei locali.

TRATTAZIONE QUESITO B

***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.***

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (relazione notaio dott. Giuseppe MAIATICO del 13/10/2017): si evince quanto di seguito riportato.

Proprietà dell'immobile alla data del pignoramento

Alla data della trascrizione del pignoramento la piena proprietà dell'immobile è del soggetto esecutato in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Francesco GORIA del 19/07/2004 rep. n° 63369/25256 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in

data 03/08/2004 ai numeri 7211/5550. Da potere di Mascherato 5 e Mascherato 6

La copia dell'atto è proposta come allegato n° 6 alla presente.

#### Altri proprietari nel ventennio anteriore

- Mascherato 6 per il diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni. In forza di atto di donazione a rogito notaio Francesco GORIA del 19/07/2004 rep. 63368 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 30/07/2004 ai numeri 7021/5389. Da potere di Mascherato 5, Mascherato 6 e Mascherato 7;
- Mascherato 5 per il diritto di nuda proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  - Mascherato 8 per il diritto di usufrutto per la quota di  $\frac{1}{4}$  in regime di comunione legale con Mascherato 7 per il diritto di usufrutto per la quota di  $\frac{1}{4}$  in comunione legale con Mascherato 6. In forza di atto di donazione a rogito notaio Paolo REVIGLIONE del 12/09/2002 rep. 9125 trascritto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 20/09/2002 ai numeri 7511/5624. Da potere di Mascherato 9
- Mascherato 6 e Mascherato 5. In forza di atto di compravendita a rogito notaio Leonardo CAPPETTA del 22/02/1994 rep. 24303/4101 trascritto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 25/02/199 ai numeri 1297/1095 da potere di Mascherato 9

#### Primo titolo di acquisto anteriore al ventennio

Il primo atto d'acquisto anteriore al ventennio è il succitato atto di compravendita a rogito notaio Leonardo CAPPETTA del 22/02/1994 rep. 24303/4101 trascritto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Torino Servizi di Pubblicità Immobiliare di Pinerolo in data 25/02/199 ai numeri 1297/1095.

## TRATTAZIONE QUESITO C

***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 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.***

### Formalità pregiudizievoli

Dalla disamina dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (relazione notaio dott. Giuseppe MAIATICO del 13/10/2017): e dall'aggiornamento eseguito dal CTU in relazione agli identificativi catastali oggetto di pignoramento in data 08/03/2023 (cfr allegato 17) si evince quanto di seguito riportato:

1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio e servizio di Pubblicità immobiliare di Pinerolo il 25/02/2020 registro generale n° 1477 registro particolare n° 1157. Data 28/01/2020 rep.2225. A favore di creditore precedente, contro: soggetto esecutato per la quota di proprietà per 1/2. La formalità colpisce unicamente il bene oggetto di perizia pertanto verrà cancellata completamente;
2. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE del 20/07/2017 reg. gen. 5446 reg. part. 4026 Trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio e servizio di Pubblicità immobiliare di Pinerolo il 09/10/2017 registro generale n° 7488 registro particolare n° 861. Data 04/09/2017. A favore di Mascherato 5 contro soggetto esecutato. Relativo al pignoramento immobiliare trascritto a Pinerolo il 20/07/2017 ai nn. 5446 generale e 4026 particolare. Nella sezione D (ulteriori informazioni) viene indicato che il Giudice dell'esecuzione ha dichiarato parzialmente estinto il procedimento limitatamente, pari alla metà, della proprietà dell'immobile in capo a Mascherato 5 proseguendo il procedimento contro Mascherato 4 per la sua quota di proprietà La formalità colpisce

unicamente il bene oggetto di perizia pertanto verrà cancellata completamente;

3. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio e servizio di Pubblicità immobiliare di Pinerolo il 20/07/2017 registro generale n° 5446 registro particolare n° 4026. Data 06/07/2017 rep. 17876. A favore di Mascherato 1 contro soggetto esecutato per la quota di ½ e Mascherato 5 per la quota di ½ per il diritto di proprietà. Bene colpito immobile oggetto di perizia. La formalità colpisce unicamente il bene oggetto di perizia pertanto verrà cancellata completamente;
4. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Iscritta a conservatoria di Pinerolo il 28/10/2016 Registro Particolare 1042 Registro Generale 7492. Repertorio 4284/11016 del 26/10/2016. A favore di Mascherato 3 contro soggetto esecutato per il diritto di proprietà per la quota di ½. Importo complessivo € 104.142,20 di cui € 52.071,10 per capitale. Bene colpito immobile oggetto di perizia per la quota di 1/1. La formalità colpisce unicamente il bene oggetto di perizia pertanto verrà cancellata completamente. La nota di iscrizione è proposta come allegato n° 18 alla presente.
5. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio e servizio di Pubblicità immobiliare di Pinerolo in data 15/04/2015 ai nn. 2397/1897 del 11/04/2015 repertorio 25278, raccolta 12428 notaio Luigi CATTANEO in Montignoso. Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Codice Ufficio:TZR Data di registrazione: 13/04/2015 Serie: 1T Numero: 1672 Sottonumero: 0. A favore di soggetto esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e Mascherato 5 per la quota di ½. Viene convenuto: 1) I coniugi Mascherato 4 e Mascherato 5 costituiscono un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 Codice Civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia i seguenti beni e precisamente: ente immobiliare ad uso abitativo in Comune di Cumiana (TO), Strada Oreglia, censito a Catasto Fabbricati del detto Comune

come segue: foglio 17 n. 548 - Strada Oreglia n. 36 p. T 1 - cat. A/4, cl. 2, vani 6, R.C. euro 210, 71, \* di titolarità di Mascherato 5 per la quota di 1/2 (una metà ) di proprietà terreno non edificabile in Comune di Cumiana (TO), Strada Oreglia, censito a Catasto Terreni del detto Comune come segue: foglio 17 n. 161 - prato di are 3,02 (tre are e centiare due) - cl. 2, R.D. euro 1,25 R.A. euro 1,01. 2) La proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale spetterà ai coniugi che ne sono attualmente proprietari mentre l'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme dell'articolo 180 Codice Civile. 3) I beni costituenti il fondo patrimoniale potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati dal coniuge rispettivamente proprietario, senz'uopo di consenso dell'altro coniuge o di autorizzazione giudiziale, in espressa deroga al disposto dell'articolo 169 Codice Civile. Il fondo patrimoniale oggi qui costituito dai coniugi si potrà sciogliere oltre che nei casi previsti dalla legge anche mediante convenzione matrimoniale appositamente redatta dai coniugi congiuntamente. La formalità colpisce altri beni oltre a quello oggetto di perizia pertanto potrà essere cancellata solo parzialmente. Copia del fondo patrimoniale è proposta come allegato n° 5 alla presente.

6. IPOTECA VOLONTARIA iscritta trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino – Territorio e servizio di Pubblicità immobiliare di Pinerolo in data 3 ottobre 2007 ai nn 10090/2080. Repertorio 66842/27743 del 19/09/2007. Nascente da atto di mutuo a rogito notaio GORIA di Torino in data 19 settembre 2007, rep. 66842/27743, per la somma di euro 217.500,00 durata 30 anni. A favore di Mascherato 1 contro soggetto esecutato per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e Mascherato 5 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2. Bene colpito immobile oggetto di perizia. La formalità colpisce unicamente il bene oggetto di perizia pertanto verrà cancellata completamente. La nota di iscrizione è prodotta come allegato n° 20 alla presente.

NOTA: le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario. Costi di cancellazione, approssimativi e puramente



indicativi valutati al momento di redazione della perizia al netto delle spese professionali:

- trascrizioni. Imposta ipotecaria € 200,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00;
- iscrizioni. Imposta ipotecaria pari a 0,5% sul minor valore totale dell'ipoteca e del prezzo di aggiudicazione con minimo di € 40.000,00, imposta di bollo € 59,00, tassa ipotecaria € 35,00.

Vincoli urbanistici

Secondo quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico del comune di Cumiana in data 2 febbraio 2023 sulla particella su cui insiste l'immobile oggetto di perizia non è presente alcun vincolo comunale. La comunicazione del Comune di Cumiana è proposta come allegato n° 12 alla presente.

Censo e livello

Ai sensi del punto 8 art. 173 disp. att. c.p.c. lo scrivente riferisce che nelle trascrizioni (presenti nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento) consultate non sono indicati gravami relativi a censi e livelli per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di perizia, né pertanto che vi sia stata affrancazione di tali pesi.

Uso civico e vincoli comunali

Dalla ricerca effettuata in data 25/01/2023 tramite il sistema georiferito Sistemapiemonte Usi Civici della Regione Piemonte, tramite ricerca Particelle Catastali in relazione all'intero foglio sul quale l'immobile oggetto di perizia è stato costruito, non è stata evidenziata la presenza di usi civici (cfr allegato 8). Da quanto comunicato dal Comune di Cumiana in data 02 febbraio 2023 sulla particella in questione non è presente uso civico o altro vincolo comunale (cfr allegato 12)

Diritto sul bene

Il diritto sul bene del soggetto esecutato è la piena proprietà ottenuta tramite acquisto dell'immobile.

## TRATTAZIONE QUESITO D

**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 ed il corrispettivo pattuito e in ogni caso le generalità dell'occupante.**

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Pinerolo in data 29/06/2021 è emerso che non risultano in vigore contratti di locazione o comodati registrati a nome del soggetto esecutato in qualità di dante causa, comodante o locatore per l'immobile oggetto di perizia. L'email ricevuta è proposta come allegato n° 4 alla presente.

Dall'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate in data 25/01/2023 è emerso che che non risultano in vigore contratti di locazione o comodati registrati a nome del soggetto esecutato in qualità di dante causa, comodante o locatore per l'immobile oggetto di perizia. La comunicazione inviata dall'Agenzia delle Entrate è proposta come allegato n° 9 alla presente.

Nel corso del sopralluogo occorso il giorno 3 marzo 2023 l'immobile si è presentato occupato dalla parte debitrice e della sua famiglia (cfr allegato 17).

## TRATTAZIONE QUESITO E

**Descriva i beni pignorati mediante planimetrie e fotografie queste ultime da depositare in formato jpg**

Alla presente relazione peritale è allegata la planimetria dei locali (cfr allegato 1) e la relazione fotografica (cfr allegato 20) la presente descrizione fa pertanto riferimento a tali allegati.

L'immobile oggetto di perizia è un edificio sito nel comune di Cumiana, provincia di Torino nella località identificata come Borgata Oreglia, distante circa 2 km dal centro di Cumiana.

L'accesso all'immobile avviene da portone carraio o da portoncino pedonale con campanello elettrificato (cfr fotografia 1).

L'immobile è edificato a 2 piani fuori terra più cantina al piano interrato (cfr fotografia 2).

Superato il cancello d'ingresso si accede al giardino privato (cfr fotografia 3).

Al piano terreno sono presenti i locali della zona giorno:

- a) ingresso su locale soggiorno (cfr fotografie 4 e 5);
- b) ampia cucina/sala da pranzo (cfr fotografie 6 e 7);
- c) ampio salone con scala d'accesso al piano superiore ed al piano cantina (cfr foto 08 e 09).

L'accesso al piano superiore (zona notte) avviene tramite scala interna con accesso dal locale salone (cfr fotografia 10). A tale piano sono presenti i seguenti locali:

- a) bagno con doppio lavabo, bidet, wc e doccia (cfr fotografie da 12 a 14)
- b) camera da letto singola (cfr fotografie 15 e 16);
- c) camera da letto matrimoniale (cfr fotografie 17 e 18);
- d) magazzino con soppalco (cfr fotografia 20);
- e) corridoio privo di finestre (cfr fotografia 19).

Al piano interrato è presente un locale cantina con volta in mattoni (cfr fotografia 21).

L'abitazione si presenta in buono stato di manutenzione con pavimenti in ceramica o parquet. Le finestre e le porte finestre sono con doppi vetri.

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo.

Nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti le certificazioni degli impianti non sono state fornite.

## TRATTAZIONE QUESITO F

***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 disp. att. c.p.c. fornendo in caso di opere abusive, le informazioni di cui al punto 7;***

Le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia sono state comunicate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cumiana (TO) con email del 25 gennaio 2023 (cfr allegato 13) sono le seguenti:

- Conc. Edilizia 185/1994 prot. n° 3929 per lavori di manutenzione straordinaria sostituzione infissi al p.t. del fabbricato;

- Conc. Edilizia 10/1997 prot. 366/0000 e 1015 relativa a ristrutturazione tipo B autorizzazione accesso carraio;
- Conc. Edilizia 151/2004 prot. 10146 del 05/07/2004 relativa a ristrutturazione di fabbricato. Si segnala che in data 5 aprile 2005 il titolare della pratica edilizia ha comunicato al Comune di Cumiana di voler rinunciare all'intervento e di non voler ritirare il permesso di costruire;
- Conc. Edilizia 56/2005, D.I.A. N° 32/2005 prot. 11459 del 05/04/2005 per manutenzione straordinaria, opere interne revisione/sostituzione degli impianti. Si segnala che nell'intestazione della pratica il numero civico è indicato 46 in luogo di 36. Si segnala inoltre che con comunicazione del 02/02/2016 prot. 820 il comune di Cumiana ha richiesto urgentemente il deposito della seguente documentazione a lavori strutturali ultimati: certificato di fine lavori, prove sui materiali, relazione a struttura ultimata, certificato di collaudo. La documentazione richiesta non è stata prodotta.

Lo scrivente dichiara di essere in possesso solo di una copia parziale e non rappresentativa dei citati titoli edilizi.

#### Regolarità edilizia ed urbanistica

Dal confronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie citate al precedente paragrafo del presente capitolo, e quanto verificato nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

- il cancello esterno ed il relativo accesso carraio presentano forma leggermente differente da quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla pratiche edilizie citate al precedente paragrafo;
- i prospetti e le piante dei locali sono differenti da quanto indicato negli elaborati grafici. In particolare si segnala:
  - non è presente la porzione di fabbricato indicata come "lavanderia" ad un solo piano fuori terra al piano terreno;
  - le finestre verso cortile interno e verso altra proprietà sono in numero, dimensione e posizione, differenti da quanto indicato negli elaborati

grafici. Inoltre gli le persiane sono differenti da quanto indicato negli elaborati grafici;

- il balcone al piano primo risulta di forma e posizione differente da quanto indicato negli elaborati grafici;
- l'altezza dei locali risulta differente da quanto indicato negli elaborati grafici;
- la scala interna di accesso al piano primo terreno e cantina risulta realizzata con posizione e forma differenti da quanto indicato negli elaborati grafici;
- il locale al piano terreno indicato come "deposito" risulta utilizzato come spazio abitativo "salone";
- il locale al piano primo indicato come "terrazzo coperto" (con ampie aperture) risulta invece completamente chiuso verso l'esterno (con finestre e porte finestre) e con un soppalco non indicato in alcun elaborato grafico.
- gli spazi interni al piano primo e terreno risultano differenti da quanto indicato negli elaborati grafici;
- il locale cantina risulta di dimensioni e forma differente da quanto indicato negli elaborati grafici;
- si segnala inoltre la presenza all'interno del cortile di un capanno per gli attrezzi metallico non indicato in alcun elaborato grafico;
- si segnala, all'interno del cortile, la presenza di una piscina smontabile con basamento fisso (probabilmente in C.A.) non presente in alcun elaborato grafico.

Le irregolarità citate riguardano sia il volume dell'edificio, sia la destinazione d'uso dei locali, sia i prospetti, sia la distribuzione interna dei locali stessi, sia la parte strutturale dell'edificio; per quest'ultima sarebbe necessario disporre di relazione tecnica ed asseverazione a firma di un tecnico abilitato riferita ad opere strutturali già realizzate secondo il disposto della Deliberazione della Giunta Regionale 9 ottobre 2020 n° 14-2063 e, al momento attuale, non vi è certezza in merito alla possibilità di ottenere tale asseverazione. Alla luce di quanto finora esposto, si ritiene che al momento attuale, non sia possibile

eseguire una sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. Le indicazioni fornite sono di carattere puramente indicativo in quanto il sottoscritto CTU non è un soggetto autorizzato a presentare domanda in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001.

#### Dichiarazione di agibilità

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Cumiana (cfr allegato 13) non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile oggetto di perizia.

### TRATTAZIONE QUESITO G

#### ***Dica se i beni pignorati siano dotati di attestato di prestazione energetica***

Dalla ricerca effettuata in data 25 gennaio 2023 presso il sistema georiferito S.I.P.E.E. Regione Piemonte non è stata evidenziata la presenza di Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di perizia.

### TRATTAZIONE QUESITO E

#### ***Verifiche le spese condominiali e i procedimenti giudiziari di cui a n° 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.***

Secondo quanto è stato possibile verificare l'immobile oggetto di perizia non è facente parte di condominio

### TRATTAZIONE DEL QUESITO I

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

La valutazione dell'immobile è stata realizzata in accordo con il disposto della norma UNI 11612/2015 "Stima del valore di mercato degli immobili", con l'applicazione del metodo di confronto di mercato (*Market approach*).

La superficie commerciale è stata calcolata secondo quanto definito nel documento "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio immobiliare" edito dall'Agenzia del Territorio.

La superficie netta calpestabile della sola parte abitativa è approssimativamente pari a 120 m<sup>2</sup>, la superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di perizia è approssimativamente pari a 222 m<sup>2</sup>.

Si propone il criterio di stima secondo due differenti metodi di stima e di seguito il più probabile valore di mercato.

#### Stima mediante il valore per unità di superficie

Il valore per unità di superficie è stato ottenuto dalla seguente fonte:

Agenzia delle Entrate Banca dati quotazioni immobiliari. Anno 2002 semestre 1. Provincia: Torino, comune: Cumiana Fascia zona: Centrale c.so Vittorio Emanuele, codice zona B1, microzona 1, Tipologia prevalente Abitazioni civili, destinazione Residenziale, tipologia ville e villini, stato conservativo normale valore di mercato minimo 770,00 €/m<sup>2</sup> valore di mercato massimo 1150,00 €/m<sup>2</sup>. (cfr allegato 14). Si ritiene valido il valore medio pari a 960,00 €/m<sup>2</sup>

#### Coefficienti correttivi di stima

I coefficienti correttivi parziali di stima utilizzati per adeguare i valori di mercato all'immobile oggetto di stima sono i seguenti:

- tipologia uni familiare = 1,00
- giardino interno presente = 1,00
- manutenzione: buona recentemente ristrutturato = 1,03
- servizio igienico singolo per due camere da letto = 0,98
- finestratura: doppi vetri = 1,03
- spazi comuni: cortile interno = 1,03
- riscaldamento autonomo = 1,00

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto dei singoli coefficienti parziali risulta 1,07. Il valore di mercato dell'immobile, secondo il presente criterio di stima risulta pari ad € 228.251,52 al netto delle detrazioni per irregolarità riscontrate.

#### Stima mediante valori comparabili

Alla luce del fatto che al momento della stesura della presente perizia non sono disponibili dati di vendita di immobili confrontabili con l'immobile oggetto di perizia, si utilizzano i valori di immobili posti in vendita da importanti agenzie

immobiliari con caratteristiche assimilabili posti in prossimità dell'immobile oggetto di perizia. Allo scopo di escludere possibile proposte in vendita non aderenti al mercato immobiliare non sono stati presi in considerazione annunci immobiliari pubblicati di privati.

Le agenzie immobiliari per le quali si sono utilizzati i valori posti in vendita sono:

- Affiliato Tecnorete: CUMIANA CASE SAS Via Boselli 52 Cumiana (TO);
- Centro case immobiliare sas Via Roma 10/A Rivalta di Torino (TO)

Di seguito si propone la tabella degli immobili confrontabili con i seguenti coefficienti applicati:

- coef. man = coefficiente di manutenzione il quale tiene conto dello stato di manutenzione dell'immobile confrontabile;
- coeff. dist = coefficiente di distribuzione il quale tiene conto della distribuzione degli spazi interni dell'immobile confrontabile;
- coeff. pos = coefficiente di posizione il quale tiene conto della posizione dell'immobile confrontabile.

Il valore raggugliato si ottiene moltiplicando il valore per unità di superficie per tutti i coefficienti.

n°	Bagni	Riscaldamento	Manutenzione	Sup. m <sup>2</sup>	Richiesta	coeff. distr	coeff man	coeff pos	valore raggugliato
1	1	Auton.	Recente relizzazione	300	€ 400.000,00	1,00	1,20	1,00	<b>€ 1.111,11</b>
2	2	Auton.	Ristrutt. di recente	150	€ 325.000,00	1,10	1,02	1,00	<b>€ 2.199,17</b>

La scheda di dettaglio dell'immobile confrontabile 1 è proposta come allegato n° 15 La scheda di dettaglio dell'immobile confrontabile 2 è proposta come allegato n° 16.



Il valore medio dei confrontabili per unità di superficie risulta di € 1.655,14; al valore così ottenuto si detrae il 3% onde simulare una trattativa commerciale si ottiene il valore di € 1.605,48 €/m<sup>2</sup>. Il valore di mercato dell'immobile, secondo il presente criterio di stima risulta pari ad € 356.471,61 al netto delle irregolarità riscontrate.

Più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima si ottiene dalla media dei due metodi di stima, al valore così ottenuto si detrae il 30% per irregolarità riscontrate e mancanza di agibilità.

Il più probabile valore di mercato risulta pertanto pari a circa **€ 205.000,00.**

-----oo0oo-----

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

Pino torinese (TO) 9 maggio 2023

Con Osservanza, il CTU incaricato

## ALLEGATI

1. Planimetria dell'immobile
2. Planimetria catastale
3. Certificato di residenza (aggiornamento 28/01/2021)
4. Verifica contratti di locazione (aggiornamento 29/06/2021)
5. Fondo patrimoniale
6. Copia atto d'acquisto
7. Visura catastale
8. Ricerca particelle con USO civico aggiornamento 25/1/23
9. Aggiornamento verifica contratti di locazione
10. Email inviata al comune di Cumiana con richiesta presenza usi civici con certificato di protocollazione
11. Certificato di residenza aggiornato al 25/11/2023
12. Comunicazione Comune di Cumiana relativa ad usi civici e vincoli comunali
13. Comunicazione elenco pratiche edilizie immobile oggetto di perizia
14. Scheda valutazione Geopoi
15. Scheda di dettaglio confrontabile 1
16. Scheda di dettaglio confrontabile 2
17. Verbale di sopralluogo
18. Aggiornamento formalità
19. Nota trascrizione ipoteca 2016
20. Nota trascrizione ipoteca 2007
21. Rilievo fotografico
22. Perizia priva di nomi