

DOTT. ING. GAETANO MAISANO

Consulente Tecnico del Giudice

Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari

Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920

gaemaisa@tin.it - gaetano.maisano@pct.pecopen.it

Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE VI CIVILE

Liquidazione Giudiziale N. 34/2022

Giudice Delegato: Presidente Dott.ssa Vittoria Nosengo

Curatore: Avv. Fabrizio Comba

* * * * *

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore nella Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si pregia di presentare la seguente

PERIZIA ESTIMATIVA DI UN ALLOGGIO CON CANTINA E DI UN BOX UBICATI IN MORETTA (CN) VIA PO N. 4

* * * * *

1) PREMESSA

La perizia riguarda la stima della piena proprietà, pertinente ai Debitori, costituita dalle seguenti unità immobiliari ricomprese nel "Condominio Akropolis", sito in Moretta (CN), Via Po n. 4:

- Alloggio posto al piano quinto mansardato (6° f.t.) con cantina pertinenziale al piano seminterrato del fabbricato a cinque piani fuori terra, oltre al piano sottotetto mansardato e al piano seminterrato, ubicato in Moretta (CN), Po n.4;
- Autorimessa posta al piano terreno del basso fabbricato sito nel cortile.

Al fine di ottemperare al mandato sono stati effettuati sopralluoghi per l'individuazione, la determinazione della consistenza, la verifica della regolarità amministrativa e della disponibilità dei beni. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa, tecnica e ipo-catastale.



In considerazione delle caratteristiche delle unità immobiliari è stato considerato un lotto unico di vendita.

2) UBICAZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE

L'alloggio, la cantina e l'autorimessa fanno parte del "Condominio Akropolis", ubicato in Moretta (CN), Via Po n. 4 (già Via Santuario).

Il complesso residenziale, insistente su terreno di 980 m² catastali, distinto al Catasto Terreni (allegato n. 3) al Foglio 12 mappali nn. 586, 791 e 1196, ubicato in zona semicentrale del borgo cittadino, è costituito da un fabbricato di civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano quinto mansardato (sottotetto) e al piano seminterrato e da un basso fabbricato adibito ad autorimesse.

L'alloggio di 129 m² catastali, con accesso pedonale dall'androne della palazzina di Via Po n. 4, ubicato al piano quinto mansardato, rappresentato nella planimetria catastale dell'allegato n. 4, è composto da ingresso, tinello, cucinino, due camere, un bagno e due balconi (di cui uno dotato di piccolo ripostiglio), alle coerenze: cortile a due lati, vano scala, ascensore, pianerottolo e altro alloggio del piano. È compreso il balconcino pertinenziale posto tra il quarto ed il quinto piano. La cantina al piano seminterrato della palazzina, contrassegnata *in loco* con il n. 7, è posta alle coerenze: cantina n. 6, corridoio, cantina n. 8 e sottosuolo di strada.

L'autorimessa di 15 m² catastali, con accesso diretto dal cortile dove si accede dal secondo ingresso (carraio) di Via Po, ubicata al piano terreno del basso fabbricato, distinta *in loco* con il numero 10, rappresentata nella planimetria catastale dell'allegato n. 5, è alle coerenze: muro perimetrale, autorimessa n. 9, area di manovra del cortile comune, autorimessa n. 11.

Al Catasto Fabbricati, le unità immobiliari sono cointestate (allegato n. 2) a:



- XXXXX, nato a Carignano (TO) l'08 settembre 1980, proprietà ½ in regime di comunione dei beni con YYYYY;
- YYYYY, nata a Cuneo (CN) il 20/10/1981, proprietà ½ in regime di comunione dei beni con XXXXX;

nonché censite (allegati n. 2) al:

- **Foglio 12 n. 586 sub 15, Via Santuario, piano S-5, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 129 m², rendita € 232,41 (alloggio con cantina);**
- **Foglio 12 n. 1196 sub 10, Via Santuario, piano T, cat. C/6, classe 4, consistenza 13 m², superficie catastale totale 15 m², rendita € 35,58 (Autorimessa);**

* * * * *

3) DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare, dove sono ricomprese le unità immobiliari in argomento, sito in zona semicentrale del borgo cittadino, è costituito da un fabbricato di civile abitazione elevato a cinque piani fuori terra oltre al piano sottotetto mansardato (6° f.t.) e al piano seminterrato e da un basso fabbricato adibito ad autorimesse, nonché da cortile/giardino comune recintato in parte con recinzione metallica su zoccolo in calcestruzzo e cancelli metallici su strada e in muratura negli altri lati.

La palazzina, in buono stato d'uso, realizzata all'inizio degli anni '70 del secolo scorso, è un fabbricato servito da un corpo scala con ascensore, con pianerottoli e gradini in marmo e ringhiera metallica. Il fabbricato, avente strutture in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento, tamponamenti e tramezzature in muratura e finiture di tipo economico, presenta tetto in c.a. a falde con copertura in tegole cementizie, facciata principale con zoccolo in pietra al piano terreno e con mattoni paramano e sfondati intonacati e tinteggiati ai piani superiori, serramenti in legno protetti da avvolgibili in



legno/plastica, balconi con ringhiere in ferro, impianto di riscaldamento centralizzato a termosifoni con caldaia alimentata da gas metano.

L'alloggio, in scarso stato d'uso e in corso di ristrutturazione, presenta:

- pavimenti piastrellati e/o con palchetto in legno, soffitti intonacati e tinteggiati, pareti intonacate e tinteggiate eccetto nei servizi dove sono parzialmente piastrellate;
- Il bagno e il cucinino sono privi di sanitari giacché smantellati giusta la ristrutturazione iniziata e ora in stato di abbandono;
- impianto idrico sanitario con acqua sanitaria resa da boiler elettrico;
- impianto elettrico con punti luce e prese in ogni vano;
- finiture d'uso comune e impiantistica non a norma;
- cantina con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati, porta metallica.

Il basso fabbricato a box presenta strutture in c.a., tamponamenti e tramezzature in muratura, copertura con tetto piano impermeabilizzato con lastre tipo PVC, portoni metallici di vario tipo.

L'autorimessa, in discreto stato d'uso, presenta portone metallico basculante, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

Nell'allegato n. 1 si riportano riprese fotografiche del complesso immobiliare e delle unità immobiliari in argomento.

* * * * *

4) DISPONIBILITÀ

Le unità immobiliari sono commercialmente "libere", giacché nella disponibilità dei Debitori.



5) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE – ATTESTATO DI PRESTAZIONE

ENERGETICA

Dall'atto di provenienza e dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale si rileva che la costruzione della palazzina, di cui fa parte l'alloggio e la cantina, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 giacché oggetto della Licenza edilizia n. 109/65 del 27 febbraio 1965 (allegato n.11), rinnovata il 31 agosto 1968 e successiva Variante del 21 maggio 1970 (allegato n.12). L'autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata l'08/11/1971 con il n. 109 (allegato n.9).

Il locale centrale termica condominiale è stato rammodernato in forza della S.C.I.A. del 02/12/2020 prot. 1100 con inizio lavori 25/01/2021 (Pratica n. 5739/2020).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, l'alloggio non presenta un esatto riscontro rispetto alla planimetria di progetto del sottotetto (allegato n. 6) dove è ricompreso. In tale planimetria, comune alla Licenza edilizia n.109/65 e alla Variante del 21.05.1970 sopra citate, sono piuttosto palesi difformità dovute alla mancata suddivisione del piano sottotetto in due unità immobiliari e alla mancata rappresentazione degli infissi che viceversa sono indicati, seppure sommariamente, nei prospetti (allegato 13). Si nota, inoltre, che a differenza del piano sotterraneo per il quale nella tavola planimetrica è indicato "variante", la tavola del piano sottotetto è priva di tale indicazione (variante). Non si esclude quindi che parte del progetto della variante del 21 maggio 1970, avente una diversa distribuzione planimetrica delle unità immobiliari, verosimilmente, sia stata smarrita. Parrebbe applicabile per l'alloggio, salvo il superiore parere comunale, la sanatoria mediante SCIA con accertamento di conformità come definita dall'art. 37 del D.P.R. 380/2001, anche perché l'immobile è stato oggetto di accatastamento il 18.08.1971 in atti il 16.11.1971 (allegato n. 4) e reso abitabile l'08/11/1971 (allegato n. 9). È in corso per lo stabile, come ha riferito



l'Amministratore del Condominio (allegato n.17A), una pratica di sanatoria per difformità su aperture esterne in facciata e sagoma del tetto.

L'alloggio, rispetto alla planimetria catastale, presenta una configurazione con lievi difformità in prossimità dell'ingresso sommariamente indicate in giallo e rosso nella planimetria di cui all'allegato n. 4. Trattasi di difformità sostanzialmente prive di rilevanza, anche per la determinazione dei vani catastali, per le quali appare applicabile la circolare N. 2/10 dell'Agenzia del Territorio, Prot. 36607 del 09/07/2010.

Dagli accertamenti effettuati è emerso che la cantina (allegato n.7) e l'autorimessa (allegato 8) non presentano difformità edilizie e catastali (allegati n. 4, 5).

Si segnala che nelle visure catastali è ancora indicata la vecchia "Via Santuario" senza numero al posto di Via Po n. 4 che costituisce l'esatto indirizzo.

L'alloggio è in Classe Energetica G come indicato nell'Attestato di Prestazione Energetica n. 2020 108466 0003 del 28/01/2020 con scadenza 28/01/2030 (Allegato 14).

* * * * *

6) VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore venale dei beni sono stati utilizzati criteri valutativi prudenziali di ricorrente e generale applicazione sulla base di informazioni anche di tipo confidenziale assunte sulla località e sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita d'immobili simili nonché delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Tenuto conto dello stato commerciale "libero", della tipologia dell'alloggio (sottotetto mansardato) e di un ipotetico stato d'uso di normalità sono stati determinati i più probabili valori unitari di mercato pari a € 600,00/m² (per l'alloggio) e a € 350,00/m² (per l'autorimessa). La cantina è stata considerata locale pertinenziale dell'alloggio.



Ai fini estimativi per le superficie commerciali dell'alloggio e dell'autorimessa sono state assunte, indicativamente, le rispettive superficie totali catastali di 129 m² (per l'alloggio) e di 15 m² (per l'autorimessa).

Per tener conto dello scadente stato d'uso dell'alloggio (bene in corso di abbandonata ristrutturazione), e delle caratteristiche della vendita giudiziale (priva di garanzie), si ritiene ragionevole applicare una riduzione del 50% limitata all'alloggio. Pertanto, si ha:

Valore alloggio =	€ 600,00/m ² x 129 m ² x 0,50 =	€ 38.700,00
Valore autorimessa =	€ 350,00/m ² x 15 m ²	= € <u>5.250,00</u>
Valore totale lotto	"	= € 43.950,00

Tale valore, arrotondato a **€ 44.000,00 (Quarantaquattromila/00)**, si assume come il valore più probabile del lotto costituito dall'alloggio, dalla cantina e dell'autorimessa, a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza e alle risultanze catastali.

* * * * *

7) DIRITTO DI PROPRIETÀ – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La piena proprietà delle unità immobiliari appartiene ai Debitori cui pervenne con atto di permuta a rogito notaio Alessandro Stefani di Torino del 31/01/2020, repertorio n. 13.366/9.996 (allegato n. 15), trascritto a Saluzzo l'11/02/2020 ai nn. 775/967 dal Sig. KKKKK, nato a Pancalieri (TO) il 26/11/1954.

Al Sig. KKKKK i beni sono pervenuti con atto autentificato dal Notaio Carlo Bonanno di Saluzzo il 05 dicembre 1992 Rep. 31449/8444, trascritto a Saluzzo il 29/12/1992 ai nn. 6242/7833 (allegato n. 18).

Nel valore del lotto sono ricomprese *pro quota* le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile che sono da ritenersi comuni fra più condomini per legge, uso,



destinazione e consuetudine, nonché per il Regolamento di Condominio (allegato 16), fornito dal Debitore. Trattasi di regolamento di condominio privo di planimetrie, del tipo non contrattuale e non depositato.

Da quanto indicato dall'Amministratore del condominio (allegato n.17A) le spese condominiali annue, escluse quelle del riscaldamento, ammontano a circa € 800,00.

Per il riscaldamento, gestito dalla *energywave* (allegato n. 17B), si rileva una situazione debitoria riferita al 25/03/2024, pari a € 1.969,86.

8) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per gli immobili, alla data del 25.02.2024, non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.) ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n. 18) presso la Conservatoria dei RR.II. di Saluzzo:

- 1) In data 24/12/2020 ai nn. 941/8241 – Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario per € 400.000,00 a favore di Intesa San Paolo Spa, C.F. 00799960158, contro XXXXX e YYYYYY;
- 2) In data 19/09/2022 ai nn. 7112/868 – Ipoteca giudiziale per € 150.000,00 a favore di Intesa San Paolo Spa, C.F. 00799960158, contro XXXXX limitatamente alla quota del 50% posseduta da XXXXX;
- 3) In data 30/11/2022 ai nn. 9087/1088 Ipoteca giudiziale per € 10.000,00 a favore di JJJJJ, contro XXXXX limitatamente alla quota del 50% dell'alloggio (F.12 n. 586 sub.15) posseduta da XXXXX.

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza,

Torino, lì 19 Aprile 2024

Il Perito Estimatore
(ing. Gaetano Maisano)



ALLEGATI:

- 1) Fotografie;
- 2) Visura Catasto Fabbricati;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Planimetria catastale alloggio e cantina;
- 5) Planimetria catastale autorimessa;
- 6) Stralcio planimetria di progetto di piano dell'alloggio;
- 7) Stralcio planimetria di progetto di piano della cantina;
- 8) Stralcio planimetria di progetto di piano dell'autorimessa;
- 9) Autorizzazione agibilità palazzina;
- 10) Autorizzazione usabilità basso fabbricato;
- 11) Licenza edilizia 109/65;
- 12) Variante alla Licenza edilizia 109/65;
- 13) Tavole di progetto dei prospetti;
- 14) Attestato di Prestazione Energetica;
- 15) Atto di provenienza;
- 16) Regolamento di condominio;
- 17) Spese condominiali (A e B);
- 18) Ispezioni ipotecarie.

