

TRIBUNALE ORDINARIO
DI
TORINO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Procedimento esecutivo n° 148 / 2023 R.G.E.

G.E.: dott.ssa Marta BARSOTTI

DESCRIZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE
SITO IN TORINO (TO), VIA LEINÌ n. 3



questa pagina è stata volutamente lasciata bianca per stampa fronte / retro

PREMESSA

Con la trascrizione, presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Torino 1, in data 19 maggio 2023 ai numeri R.G. 21377 e R.P. 16524, dell’atto di pignoramento contro ******, si instaurava la procedura di esecuzione immobiliare n. R.G. 148 / 2023 dinanzi al Tribunale di Torino, sezione Esecuzioni immobiliari.

Il procedimento – a favore del ***** – colpisce una unità immobiliare ubicata a Torino, in Via Leinì n. 3, al primo piano.

In data 14 luglio 2023 l’Ill.^{ma} Signora Giudice dell’esecuzione, dott.ssa Marta Barsotti, disponeva la consulenza tecnica estimativa e incaricava – per la stesura della relazione – il sottoscritto ing. Umberto Schirosi, libero professionista iscritto all’Ordine degli ingegneri della Provincia di Torino al n° 9281Z e parimenti iscritto all’Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice ed all’Albo dei Periti presso il Tribunale di Torino.

Allo scrivente Esperto venivano posti i seguenti quesiti: « [...]:

- 1) *identifichi il bene pignorato [...];*
- 2) *indichi il proprietario del bene 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 il bene pignorato [...];*
- 4) *accerti lo stato di possesso del bene ai sensi dell’art. 173 bis comma 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupato da terzi, la scadenza del titolo ed 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 numeri 4, 5 e 8 dell’art. 173 bis disp. att. c.p.c. [...];*
- 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 del bene nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso [...]; dica se l’immobile pignorato sia dotato dell’Attestato di Prestazione Energetica;*
- 9) *determini il valore di mercato del bene [...];*
- 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 data 26 settembre 2023 la ***** presentava Atto di intervento nella procedura esecutiva in forza di un contratto di mutuo fondiario.

Completata l'analisi documentale del materiale acquisito in sede di conferimento incarico, il Consulente scrivente, con l'obiettivo di procurarsi gli elementi necessari ed occorrenti per la redazione della presente relazione di stima, richiedeva:

- ✓ certificati catastali e di ispezione ipotecaria all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale del Territorio di Torino, per accertare la conformità della documentazione depositata presso la cancelleria del Tribunale;
- ✓ copia della documentazione custodita presso l'archivio edilizio di Torino;
- ✓ copie di atti di acquisto conservati presso gli uffici dei notai Mambretti e Sibille;
- ✓ copia del regolamento condominiale all'amministratore dell'edificio.

Il bene pignorato veniva ispezionato il 16 settembre 2023: durante il sopralluogo si realizzavano alcune immagini fotografiche e si verificava la corrispondenza con quanto conservato negli archivi pubblici.

Nell'ultimo capitolo della relazione, "Conclusioni", si riepilogheranno schematicamente le risultanze del lavoro di indagine documentale e di valutazione economica.

INDICE

<i>PREMESSA</i>	iii
QUESITO A	1
A.1 Identificazione dell'immobile pignorato	1
QUESITO B	1
B.1 Primo titolo di acquisto antecedente il ventennio dal pignoramento	1
B.2 Cronistoria dell'immobile nel ventennio anteriore al pignoramento	2
B.3 Proprietà dell'immobile alla data di trascrizione del pignoramento	2
QUESITO C	2
C.1 La zona di ubicazione	2
C.2 Descrizione dell'unità immobiliare	5
QUESITO D	7
D.1 Occupazione.....	7
QUESITO E.....	7
E.1 Formalità	7
E.2 Il regolamento di condominio	8
QUESITO F.....	8
F.1 Le spese condominiali	8
QUESITO G	8
G.1 Regolarità edilizia e urbanistica dell'edificio	8
G.2 La dichiarazione di agibilità	11
G.3 La certificazione energetica	12
QUESITO H	12
H.1 Valore attuale dell'immobile	12
CONCLUSIONI – scheda riassuntiva.....	14

questa pagina è stata volutamente lasciata bianca per stampa fronte / retro

QUESITO A

«L'Esperto identifichi l'immobile pignorato.»

A.1 Identificazione dell'immobile pignorato

Oggetto della procedura di espropriazione è l'unità immobiliare facente parte dell'edificio situato nel comune di Torino (TO), al numero civico 3 della via Leinì, e così descritta:

- al primo piano (2° fuori terra): appartamento composto da cucina, due camere, locale servizi igienici, disimpegno, ed annessi balconi, quale meglio risulta distinto graficamente nella planimetria catastale allegata al regolamento condominiale, posto alle coerenze di via Leinì (a est), altro alloggio allo stesso piano (a sud), del vano scale (ad ovest), e del fabbricato al numero civico 5 (a nord),
- al piano interrato, un vano ad uso cantina, posto alle coerenze di altra cantina, del corridoio comune, ancora di altra cantina, oltre che del sottosuolo alla via Leinì.

L'immobile risulta catastalmente identificato presso l'Agenzia delle Entrate nel seguente modo [All. n. 1]:

Foglio 1149, particella 937, subalterno 23, zona censuaria 2^a, categoria A/3, classe 1^a, consistenza 4 vani, superficie catastale 75 m², rendita € 454,48, correttamente intestato all'esecutato.

QUESITO B

«L'Esperto indichi il proprietario dell'immobile 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.»

B.1 Primo titolo di acquisto antecedente il ventennio dal pignoramento

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Torino hanno palesato che, in forza di atto di compravendita a rogito dott. Enrico Mambretti, notaio in Torino, datato 5 luglio 1999, repertorio numero 71248 raccolta n. 9160 [All. n. 2], il signor ① alienò l'immobile alla ②; il contratto fu registrato a Torino il 16 luglio 1999 al numero 23348 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Torino 1 in data 20 luglio 1999 al numero 26498 del Registro Generale e al numero 15701 del Registro Particolare.

B.2 Cronistoria dell'immobile nel ventennio anteriore al pignoramento

Con riferimento all'ultimo ventennio, si elencano i proprietari e i relativi titoli di proprietà dell'immobile pignorato:

- **anteriormente al 19 maggio 2003**: l'immobile era di proprietà della sovra generalizzata ②;
- **15 settembre 2015**: in forza di atto di compravendita a rogito dottoressa Alessia Sibille, notaio in Torino, rep. n. 13.096 raccolta n. 10.582, la sovra generalizzata ② vende l'immobile al debitore esecutato signor ③; in data 22 settembre 2015 il contratto fu sia registrato a Torino 2 al n. 18902, sia trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 1 ai nn. R.G. 30187 e R.P. 21997 [All. n. 3].

B.3 Proprietà dell'immobile alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile era intestato al debitore ③, sovra generalizzato.

QUESITO C

«L'Esperto descriva il bene pignorato, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici.»

C.1 La zona di ubicazione

Dal punto di vista censuario la via Leinì è ubicata nella Microzona n. 21 denominata "Palermo" situata nella parte semicentrale della città, all'interno dell'ex quartiere Barriera di Milano¹ che – insieme agli altri quartieri Regio Parco, Barca, Bertolla, Falchera, Rebaudengo, e Villaretto – forma la Circoscrizione amministrativa n. 6.

Il tessuto edilizio di questo quartiere popolare è omogeneo poiché la maggior parte dei fabbricati è stata costruita tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento: da uno sguardo d'insieme si può rilevare come molti edifici scontano oggi una cronica assenza od insufficienza di interventi manutentivi nel tempo ed appaiono in condizioni di conservazione pressoché insufficienti e/o fatiscenti; nell'intera circoscrizione ci sono ancora diverse aree industriali dismesse o in fase di riconversione.

¹ Il termine "Barriera di Milano" è ancora utilizzato comunemente per la zona intorno a Via Leinì: nell'800 veniva indicato così il varco costruito lungo la cinta alla città sulla Strada Reale d'Italia (oggi è Corso Vercelli) che conduceva verso il capoluogo lombardo e dove venivano versati i dazi per il passaggio delle merci.



Mapa di Torino (Fonte Google Maps). Il pallino rosso indica l'ubicazione dell'alloggio pignorato

Sebbene in questa zona il tessuto sociale non abbia raggiunto il degrado di altre parti della città, si evidenziano anche qui operazioni di tipo speculativo finalizzate allo sfruttamento locativo riservato all'immigrazione extraeuropea: se a questo si somma la difficile generale congiuntura economica, si può intuire la crisi che sta vivendo il mercato immobiliare.

La tipologia degli stabili ha – per la maggior parte – caratteristiche residenziali e, sulle vie principali, commerciali al piano terreno.

Sul territorio sono presenti numerosi esercizi commerciali (sia i tradizionali negozi, sia i *micromarket*) e si svolgono giornalmente diversi mercati rionali (a pochi chilometri di distanza, si svolge il più grande mercato all'aperto d'Europa, quello di Porta Palazzo).

Nei pressi dell'alloggio pignorato si trovano diversi impianti polisportivi, nonché il Parco Sempione, polmone verde per attività ricreative all'aperto.

La formazione culturale copre tutti i gradi di istruzione tramite diversi istituti scolastici, dalle scuole materne alle superiori; sono presenti il Centro interculturale della Città e le biblioteche comunali “La Marchesa” e “Primo Levi”.

Nella zona opera l'ASL di Torino attraverso il presidio dell'Ospedale San Giovanni Bosco raggiungibile in pochi minuti dall'alloggio pignorato.

Dal punto di vista dell'intrattenimento, nelle immediate vicinanze dell'immobile c'è lo Spazio 211, sede di concerti rock, oltre al teatro Monterosa e alla sala comunale polivalente “Leoncavallo” per rassegne cinematografiche e attività varie; per quanto riguarda le cene conviviali molti sono i ristoranti con cucina autoctona o straniera.

Sebbene la via Leini sia da considerarsi a modesto transito veicolare, l'immobile si affaccia praticamente sull'incrocio con il corso Giulio Cesare, strada che sopporta un grosso flusso di autovetture private e mezzi pubblici, e quindi subisce tutti gli effetti legati all'inquinamento atmosferico e da rumore; per l'alta densità abitativa, la ricerca di parcheggi su strada è alquanto difficoltosa sia nelle ore diurne sia in quelle notturne.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, la zona è ben servita da una fitta rete di linee con cui è possibile raggiungere in pochi minuti la periferia nord della città ed il centro.



Vista aerea dell'edificio di Via Leini 3 (Fonte Google Maps)



La freccia indica l'alloggio pignorato al primo piano (Fonte Google Maps)

Il trasporto privato – oltre al citato corso Giulio Cesare che conduce verso l'esterno della città – può utilizzare alcune importanti direttrici come il corso Vercelli verso la parte nord o il corso Novara verso il fiume Po e la precollina.

Gli abitanti nell'ex quartiere Barriera di Milano sono circa 50.000, divisi equamente tra uomini (età media di circa 44 anni) e donne (età media di circa 47 anni)².

La tabella sottostante riporta l'andamento dei prezzi rilevati fino al 2018 dall'*Osservatorio Immobiliare della Città di Torino*: da tali dati si nota un lento, ma costante, decremento.

	Anno										
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Prezzo massimo	2.390	2.750	3.000	2.600	2.222	2.667	3.056	2.538	2.375	1.750	1.786
Prezzo medio	1.835	1.880	2.008	1.707	1.468	1.523	1.622	1.220	1.312	1.164	1.227
Prezzo minimo	1.371	1.250	1.231	1.190	917	707	800	709	811	590	630
Deviaz. standard	280	392	580	319	352	501	535	458	427	348	341
Mediana	1.824	1.795	2.032	1.693	1.389	1.381	1.680	1.101	1.131	1.073	1.201

La bassa dinamicità del mercato immobiliare (cioè, il numero di alloggi venduti rispetto all'insieme complessivo di immobili) in questa parte della città risente in particolare della pesante crisi economica: si può indicativamente stimare che siano necessari almeno otto mesi per perfezionare e concludere la vendita di un immobile con caratteristiche simili a quello pignorato.

C.2 Descrizione dell'unità immobiliare

Dal pianerottolo del primo piano, attraverso un piccolo disimpegno, si accede al locale cucina/soggiorno e da qui, verso destra, alle due camere e al bagno.

Come si osserva dalla planimetria di pag. 6 (anche *All. n. 4*), l'alloggio si affaccia soltanto sulla via Ciriè con due balconi e due finestre; il bagno cieco ha una piccola apertura verso il pianerottolo chiusa con vetromattoni; per utilizzare il balcone sul lato cortile è necessario passare attraverso il pianerottolo.

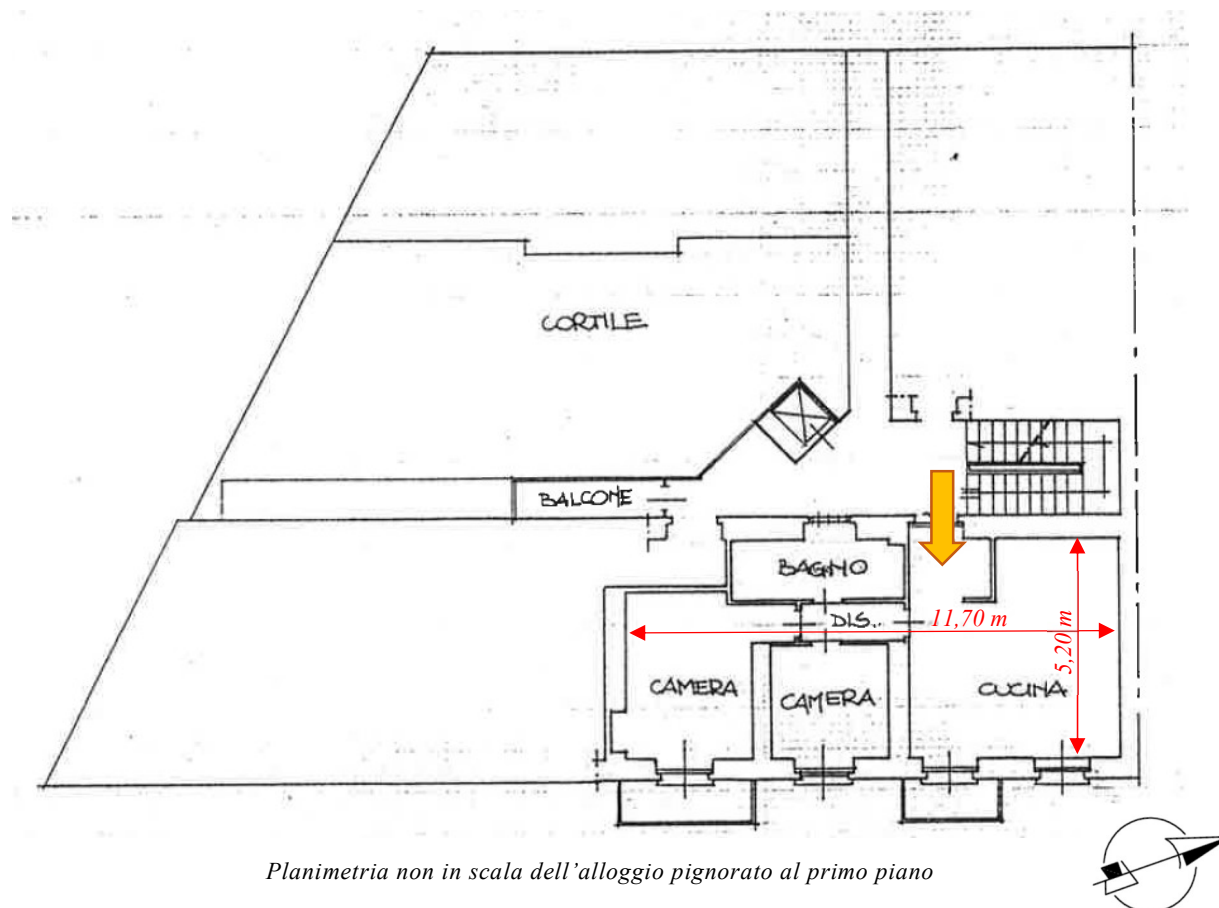
Gli infissi sulla facciata sono in legno con vetro camera, le impòste esterne con lamelle inclinate sono in pvc; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato; le pareti sono intonacate e tinteggiate, anche quelle del bagno e del lato cottura della cucina dove,

² Situazione al 31/12/2022. Fonte: *Comune di Torino – Ufficio statistica*

tuttavia, sono presenti piastrelle di ceramica non a tutta altezza. Le porte interne sono in legno.

Gli apparecchi sanitari del bagno sono in normali condizioni di manutenzione.

La caldaia a gas, marca Beretta, posta sul balcone lato cortile fornisce l'acqua calda sia per gli usi igienici, sia per l'impianto di riscaldamento autonomo formato da termosifoni in alluminio posti nelle varie stanze.



Poiché lo scrivente non è riuscito ad acquisire la certificazione relativa alla conformità degli impianti tecnologici (elettrico, idraulico, e del gas) nulla si può dire circa la loro esecuzione ed il relativo funzionamento.

Al piano interrato si trova la cantina rappresentata sul disegno catastale.

Dalle risultanze catastali e dai rilievi effettuati all'interno dei locali si stabilisce che la superficie totale³ dell'immobile è pari a circa 75 m² con un'altezza di circa 3,10 m.

³ Per il calcolo della superficie si è fatto riferimento alla pubblicazione "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" edito dell'Agenzia del Territorio, a sua volta basata su quanto descritto nell'allegato "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale degli immobili a destinazione ordinaria", del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 "Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96"

In generale lo stato di manutenzione e di conservazione appare soddisfacente ma sarà necessario verificare i vari impianti, tra cui quello meccanizzato per il ricambio dell'aria del bagno, e restaurare gli infissi.

QUESITO D

«L'esperto accerti lo stato di possesso del bene.»

D.1 Occupazione

L'immobile risulta occupato dal signor ***** , in forza del contratto di locazione registrato all'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Torino 4 il 24 novembre 2022 con il n. 4678 serie 3T [All. n. 5]: tale contratto – stipulato anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento – prevede un periodo di locazione di quattro anni (dal 1 dicembre 2022 fino al 31 novembre 2026) e un corrispettivo annuo pari a € 3.000,00, oltre a € 600,00 per le spese ordinarie, salvo conguaglio a fine anno.

QUESITO E

«L'Esperto indichi l'esistenza delle formalità [...].»

E.1 Formalità

Dalle ricerche eseguite in data 1 novembre 2023 presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Torino 1, si evince che sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che – con il decreto di trasferimento – dovranno essere totalmente oblitrate⁴ [All. n. 6]:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria del 22 settembre 2015 ai nn. R.G. 30188 e R.P. 4246**
a favore della ***** ,
contro l'esecutato,
per complessivi € 110.000,00 a garanzia della restituzione dell'importo di € 55.000,00 a titolo di mutuo con atto a rogito notaio Alessia Sibille del 15 settembre 2015, rep. n. 13097 / 10853;
- **Trascrizione di pignoramento del 19 maggio 2023 ai nn. R.G. 21377 e R.P. 16524**
a favore del ***** ,
contro l'esecutato.

⁴ L'obliterazione delle formalità avverrà a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario

E.2 Il regolamento di condominio

Il regolamento di condominio [All. n. 7] veniva depositato come allegato dell'atto a rogito notaio Enrico Mambretti in data 12 novembre 1993, registrato a Torino il 17 novembre 1993 al numero 23.362: le norme ivi contenute, oltre a dettagliare le consuete disposizioni sui rapporti tra i condòmini, specificano che l'area del cortile è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio, nonché di sosta per scarico merci, a favore dei magazzini e negozi siti al piano terreno.

Le quote di comproprietà dell'immobile pignorato sono pari a 96 / 1000 per le spese generali e 61/1000 per quelle dell'ascensore.

QUESITO F

«L'Esperto determini verifichi le spese di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. »

F.1 Le spese condominiali

Sulla base delle informazioni fornite dall'amministratore dello stabile, si può stimare in circa 1.000,00 € la quota annuale per le spese ordinarie di gestione dell'unità immobiliare; questa quota non comprende la spesa per l'acqua potabile che viene suddivisa in base al numero di persone residenti (attualmente pari circa 50,00 €/persona).

Ad oggi non sono state deliberate spese straordinarie.

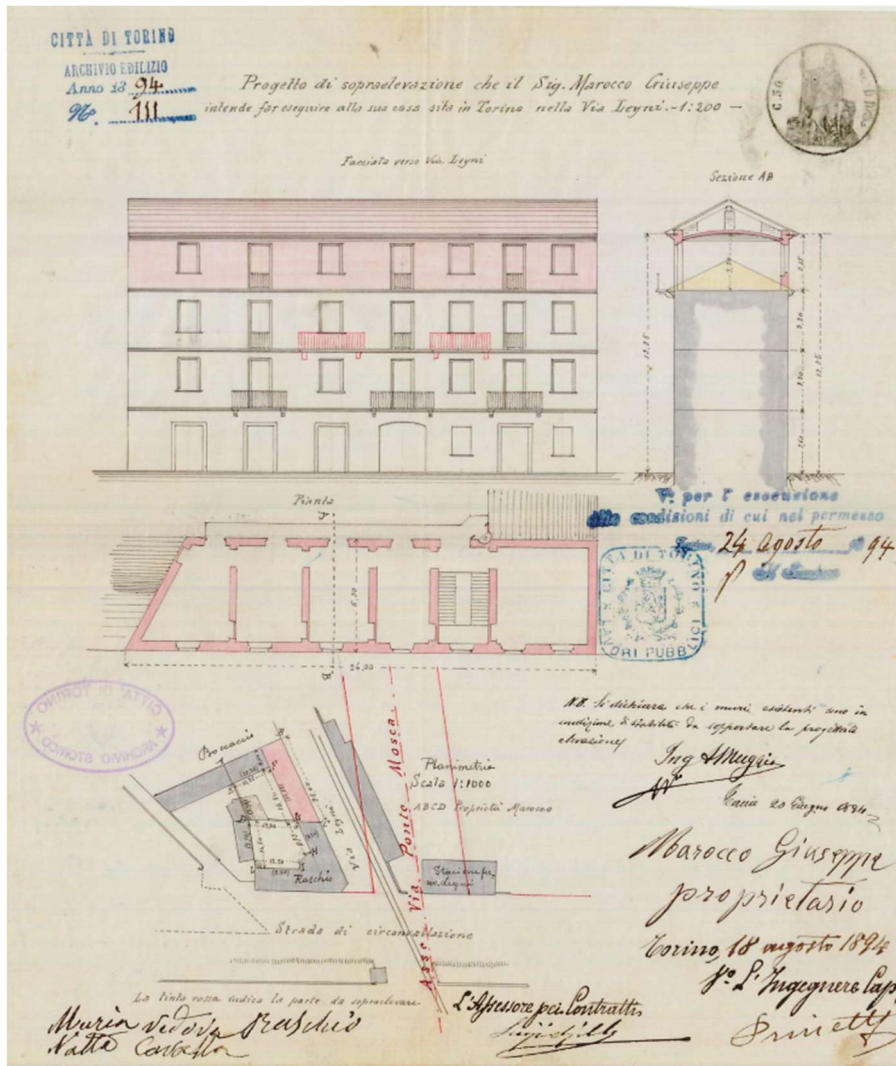
La situazione debitoria complessiva dell'esecutato è onerosa poiché è da qualche anno che le spese condominiali non vengono corrisposte: in particolare le rate scadute ed insolute relative all'ultimo biennio ammontano a circa 3.600,00 €.

QUESITO G

«L'Esperto indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso; verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene [...]; dica se l'immobile sia dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica.»

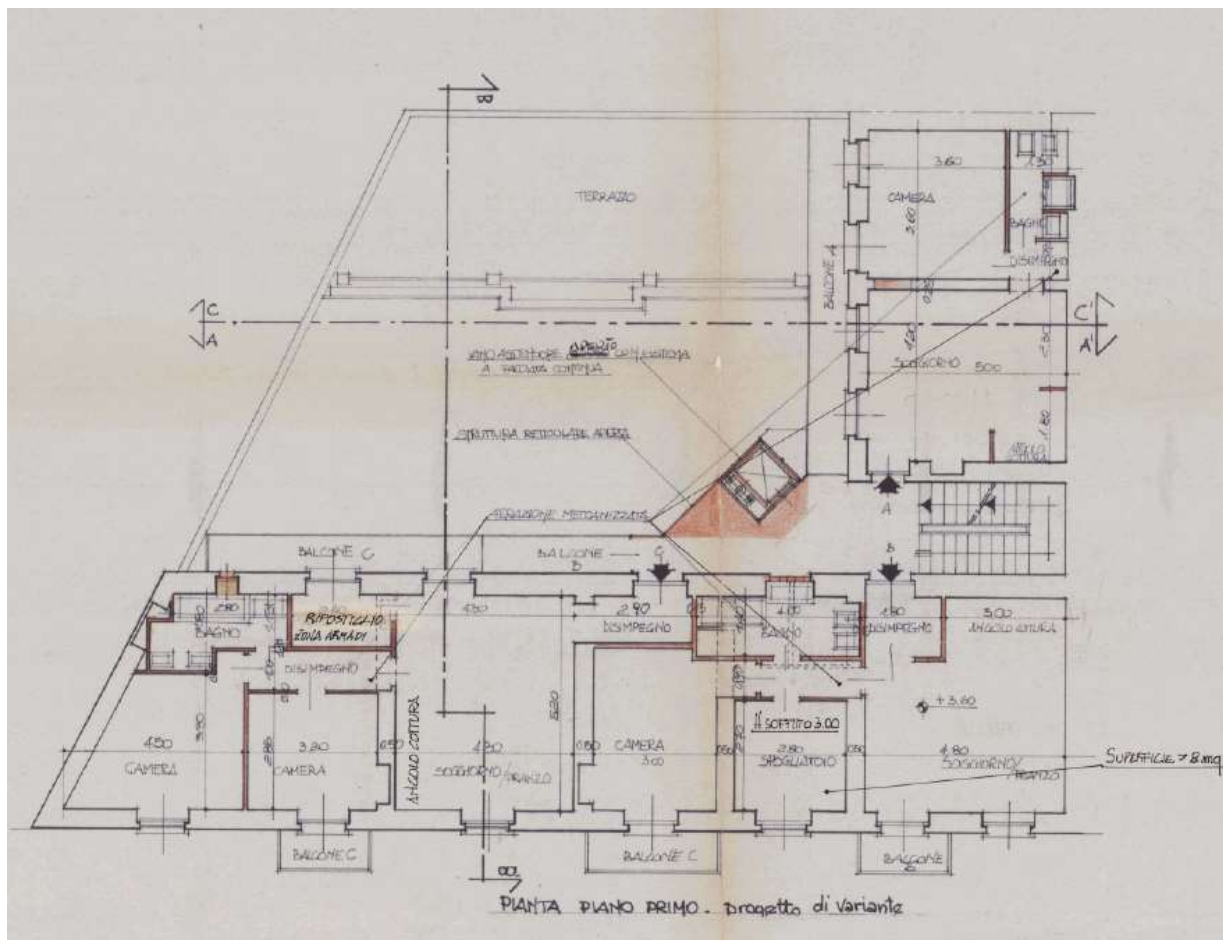
G.1 Regolarità edilizia e urbanistica dell'edificio

Sebbene le ricerche effettuate presso l'Archivio edilizio non abbiano permesso di trovare alcuna documentazione inerente alla costruzione dell'edificio, l'esame del progetto di sopraelevazione depositato nel 1894 dal proprietario Giuseppe Marocco [All. n. 8] induce a ritenere che l'edificio sia stato eretto intorno al 1890.



La tavola progettuale del 1894

Nell'aprile 1989 la società semplice SAIPO, proprietaria dell'intero edificio, presentò istanza al Comune per poter effettuare i lavori contenuti nel progetto dell'arch. Gay che consistevano nel restauro e risanamento conservativo con la demolizione di alcuni tramezzi e la contestuale erezione di altri, oltre alla realizzazione di una nuova scala esterna, indicando la I.C.Z. S.p.A come l'impresa incaricata dei lavori, e lo stesso progettista come direttore dei lavori; la Concessione fu rilasciata 20 novembre 1991 con il numero 1152/91 [All. n. 9] e le opere iniziarono nell'ottobre 1992. Successivamente, nel novembre 1992, la concessione fu volturata alla Compagnia Privata Partecipazioni S.p.A. con il numero 68/V/92 [All. n. 10]. Nel novembre 1993 le società GEST Project sas e All Services, nuove proprietarie dell'edificio, presentarono istanza di voltura della concessione n.68/V/ indicando l'arch. Pierfranco Bodriti Grosso, come nuovo progettista e direttore dei lavori: il Comune autorizzò i lavori con la Concessione n. 10/V/94 del 25 gennaio 1994 [All. n. 11].



La tavola progettuale relativa alla variante realizzata nel 1994

Nell'aprile 1994 le società società GEST Project sas e All Services srl presentarono istanza per poter effettuare una variante in corso d'opera dell'originario progetto di risanamento e ristrutturazione: la domanda fu accolta e il Comune autorizzò i lavori con la concessione n. 175/95 del 20 marzo 1995 [All. n. 12].

I lavori vennero ultimati il 19 novembre 1996.

La tipologia dell'edificio, la sua configurazione architettonica e la disposizione degli spazi interni sono elementi distintivi delle abitazioni economiche costruite nelle zone periferiche tra la fine dell'800 e l'inizio del '900 per soddisfare le nuove necessità abitative legate all'immigrazione interna; la destinazione è commerciale al piano terra e residenziale ai piani superiori; la distribuzione verticale avviene su quattro piani fuori terra con scala interna e pianerottoli, oltre al piano sottotetto e a quello interrato destinati rispettivamente alle soffitte e alle cantine.

La struttura portante è in calcestruzzo, i tamponamenti sono in mattoni; il tetto a due falde ha copertura a tegole curve in laterizio; le due facciate sono intonacate e tinteggiate, le mensole dei balconi sono in pietra naturale; gli infissi sono in legno. Il portone carraio / pedonale è in

ferro. Il vano scala è intonacato e tinteggiato; le pedate delle rampe sono rivestite con lastre di pietra, le ringhiere in ferro e i pianerottoli rivestiti in grès porcellanato.

Lo stabile è sprovvisto di impianto di riscaldamento centralizzato, non c'è il servizio di portineria.

L'ascensore è stato installato durante la ristrutturazione del 1995⁵.



La facciata lato strada: con il contorno giallo si indica l'immobile pignorato

Considerata l'età dell'edificio e la ristrutturazione degli anni '90, le condizioni generali dell'edificio sono buone, anche se è evidente la necessità di eseguire lavori di risanamento conservativo della facciata lato strada.

Sulla base del Piano Regolatore del Comune di Torino⁶, Via Leini è collocata nella “zona urbana storica ambientale” (con indice fondiario 1,35 m² SLP / m² SF , Titolo II, art. 11 N.U.E.A, tav. normativa n. 1, fig. n. 5A), area normativa “residenziale R3” (art. 8 N.U.E.A.); in particolare lo stabile al civico 3 è definito come “edificio caratterizzante il tessuto storico” (art. 26 N.U.E.A.), peculiarità che implica una determinata disciplina per i lavori da effettuarsi sulla facciata lato strada.

G.2 La dichiarazione di agibilità

Stante l'epoca di costruzione non è stata reperita la dichiarazione di agibilità.

⁵ Sebbene l'ascensore sia indicato chiaramente nel progetto di variante del 1994, presso l'archivio edilizio non è stata reperita alcuna documentazione inerente all'installazione

⁶ Le NOME sono interamente pubblicate sul sito internet del Comune di Torino all'indirizzo: <http://www.comune.torino.it/geoportale/prg/cms>

G.3 La certificazione energetica

L'Attestazione di certificazione energetica, compilata dal certificatore geom. ***** e ricevuta dal Sistema Informativo Certificazione Energetica Edifici (SICEE) della Regione Piemonte in data 12 settembre 2015, riporta il numero di codice 208614 [All. n. 13]: la classe energetica indicata è la "D", con un *Indice di prestazione energetica reale* pari a 157 kWh/m² anno.

QUESITO H

«L'Esperto determini il valore di mercato del bene [...]».

H.1 Valore attuale dell'immobile

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare.

Nel giudizio di stima – in generale – i fattori determinanti sono:

- a) il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale⁷;
- b) il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie⁸.

Per procedere alla stima del valore per metro quadro si associa ai due fattori citati il metodo estimativo del valore di mercato mediante comparazione diretta (il cosiddetto *metodo sintetico – comparativo*) con il quale si confronta il bene in oggetto con beni simili di cui si conoscano i relativi prezzi desunti attraverso ricerche su recenti contrattazioni, su appositi listini e sugli studi statistici eseguiti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; tali dati sono rappresentati dai seguenti valori:

- agenzie immobiliari in sito 860,00 – 940,00 €/m²
- Osservatorio dell'Agenzia del Territorio – OMI⁹: 440,00 – 920,00 €/m²

⁷ Il fattore posizionale (l'elemento estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato condominiale, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (viabilità privata e servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

⁸ Il fattore edilizio (l'elemento intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto dall'epoca di costruzione, dimensione, tipologia e caratteristiche tecnico-costruttive della struttura, stato di conservazione e manutenzione, livello estetico e qualità architettonica, livello di piano, esposizione e luminosità, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box), destinazione d'uso e capacità di reddito, ecc.

⁹ Dati dichiarati in 47 contratti di compravendita formalizzati nel periodo luglio 2022 – giugno 2023 e riferiti ad immobili ubicati in un raggio di 200 m dall'immobile pignorato

È naturale che anche il confronto rimane un aspetto delicato da affrontare poiché si basa sulla *personale* conoscenza tecnica/economica dell'immobile da valutare e del mercato di riferimento: sulla base delle considerazioni e delle assunzioni svolte nei §§ C.1, C.2, D.1 lo scrivente Esperto stima per questo tipologia di immobili un valore di mercato di 900,00 €/m².

Il valore appena determinato deve essere adeguato e corretto attraverso tre coefficienti di svalutazione che tengano conto del livello di piano e dell'unico affaccio (0,8), dello stato interno (0,9), e della locazione (0,8), nonché valutando le spese necessarie per:

- pagamento delle rate condominiali arretrate insolute (circa 3.600,00 €),
- cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni (circa 700,00 €).

Quindi, in definitiva, **il valore stimato** per la vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è così determinato:

$$\text{Valore immobile} = \text{valore stimato} \times \text{superficie} \times \text{coeff. svalutazione} - \text{spese varie} =$$

$$= (900,00 \text{ €/m}^2 \times 75 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,9 \times 0,8) - (3.600,00,0 + 700,00) \text{ €} = 34.580,00 \text{ €}$$

che arrotondato diventa

€ 35.000,00
(euro trentacinquemila/00)

Si precisa, infine, che non sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1, comma 376, 377, 378 Legge 178/2020 (legge di bilancio).



CONCLUSIONI – scheda riassuntiva

Nel presente capitolo si riassumono schematicamente le risultanze della relazione tecnica.

Esecuzione immobiliare n. 148 / 2023	
immobile	alloggio in Torino, Via Leinì n. 3, 1° piano, cucina, due camere, bagno, cantina
dati catastali	Fg. 1149, part. 937, sub.23, cat. A/3, superficie catastale 75 m ² , rendita € 454,48
proprietario	*****
occupazione	***** con contratto di locazione dal 1 dicembre 2022 al 31 novembre 2026
anno di costruzione	1894 - 1895
agibilità	non reperita
certificazione energetica	n ° 208614 del 15 dicembre 2015
formalità	<ul style="list-style-type: none"> • ipoteca volontaria del 22/9/2015 ai nn. R.G. 30188 e R.P. 4246 • pignoramento del 19/5/23 ai nn. R.G. 21377 e R.P. 16524
valore di mercato	€ 35.000,00

ALLEGATI

- Allegato n° 0* Allegato fotografico
Allegato n° 1 Documentazione catastale
Allegato n° 2 Atto di compravendita
Allegato n° 3 Atto di compravendita
Allegato n° 4 Planimetria dell'immobile, stato di fatto
Allegato n° 5 Contratto di locazione
Allegato n° 6 Formalità
Allegato n° 7 Regolamento condominiale
Allegato n° 8 Permesso edilizio n. 3079 / 1959
Allegato n° 9 Progetto edilizio di sopraelevazione del 1894
Allegato n° 10 Concessione edilizia n. 1152/91
Allegato n° 11 Concessione edilizia n. 68/V/92 (voltura della CE 1152/91)
Allegato n° 12 Concessione edilizia n. 10/V/94 (voltura della CE 68/V/92)
Allegato n° 13 Attestazione di Prestazione Energetica