TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Rossella D'ADDATO

RELAZIONE ESTIMATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO IN AGGIORNAMENTO ALLA CTU DEL 16.02.2001 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE DEL 26.03.2002

ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE

NN. 383/1989 - 310/1990 - 492/2003 R.G.E.

PROMOSSE DA:

CONTRO:

CONTRO:

CONTRO:

Consulente Tecnico d'Ufficio - Arch. Maurizio ORAZI

Prossima udienza: **08.06.2023 - ore 10:00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

Con provvedimento del 30.11.2022 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Rossella D'ADDATO, ritenuta la necessità di ***aggiornare la relazione peritale anche con riferimento al valore di stima del cespite immobiliare identificato al C.F. Foglio 22 part. 171 sub. 1, 2, 3 e Foglio 22, part. 502***, incaricava a tal fine il sottoscritto Arch. Maurizio Orazi noto all'Ufficio, già a suo tempo estensore, nelle procedure nn. 383/1989 e 310/1990 r.g., della Consulenza Tecnica d'Ufficio 16.02.2001 e successiva integrazione del 26.03.2002.

Successivamente, in data 11.01.2023, il sottoscritto compariva in udienza rappresentando le risultanze catastali, richiedendo ai procedenti delucidazione circa la ricomprensione o meno delle unità immobiliari di cui al Foglio 22, particella 171, subb, 4 e 5, non risultanti nel provvedimento.

L'Avvocato Federica Regalso in sostituzione dell'Avv. Paolo Minoli per richiedeva breve rinvio al fine di verificare le circostanze indicate dall'esperto.

All'udienza del 08.02.2023, riferiva che il CTU aveva risolto le questioni emerse nella scorsa udienza e che, allo stato attuale, non risultano problematiche tecniche ostative alla rinnovazione della relazione.

Il G.E., presto atto, rinviava la procedura per gli stessi incombenti al 08.06.2023 ore 10:00.

ATTIVITA' PERITALI

Al fine di adempiere al mandato ricevuto lo scrivente ha provveduto ad eseguire le seguenti attività peritali:

- accertamenti presso l'Ufficio del Territorio di Torino - Sezione Catasto Terreni e Fabbricati con richiesta certificati catastali riferiti all'attualità;
- sopralluogo presso l'immobile in questione ed esecuzione dei necessari rilievi strumentali e fotografici;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- accertamenti edilizi, sanitari ed urbanistici presso il Comune di Forno Canavese per controllo dati amministrativi;
- accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare di Torino 2;
- indagini e analisi di mercato e delle specifiche caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche;
- determinazione di valore.

Le evidenze risultanti dalle suddette operazioni (vedasi allegati) costituiscono parte integrante ed inscindibile della presente relazione di stima.

In possesso degli elementi utili per adempiere all'incarico conferito, elabora e redige la seguente relazione di perizia immobiliare.

INDICE

Ubicazione, consistenza, coerenze, dati catastali	pag.	4
Superfici	pag.	5
Descrizione	pag.	6
Formalità pregiudizievoli	pag.	9
Stato di occupazione	pag.	11
Procedimenti giudiziari	pag.	11
Regolarità edilizia	pag.	11
Valore di mercato	pag.	13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

QUESITO

Aggiornare la relazione peritale anche con riferimento al valore di stima del cespite immobiliare identificato al C.F. Foglio 22 part. 171 sub. 1, 2, 3 e Foglio 22, part. 502.

Premesso che il presente aggiornamento deve intendersi riferito al Lotto Terzo punto 1) della relazione di consulenza tecnica d'ufficio del 16.02.2001, risultano oggetto della presente i seguenti immobili:

UBICAZIONE, CONSISTENZA, COERENZE E DATI CATASTALI

Comune di Forno Canavese (TO), Frazione Brach n. 2 bis angolo Via Garibaldi

Entrostanti ad ente urbano distinto al C.T. Foglio 22 particella 171 di catastali mq. 1.129 (millecentoventinove):

a) **fabbricato di civile abitazione** elevato a due piani fuori terra, composto da: al piano seminterrato: autorimessa, locali ad uso deposito - cantina e centrale termica; al piano rialzato (1° f.t.), unità immobiliare composta da cinque vani, bagno e accessori; al piano primo (2° f.t.), unità immobiliare composta da cinque vani, bagno e accessori; al piano sottotetto, locale non abitabile allo stato grezzo e privo di impianti.

I diversi piani sono collegati tra loro da vano scala comune interno al fabbricato.

b) Al piano terreno (1° f.t.), **basso fabbricato** indipendente.

Risultano facenti parte del medesimo compendio **appezzamenti di terreno** della superficie catastale totale di mq. 1.077 (millesettantasette), separatamente identificati nel successivo punto **c)**.

Il tutto formante corpo unico alle generali coerenze: Via Garibaldi, particelle 186, 644, 649, 377, 316, 396 del Foglio 22, salvo altre.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

Gli immobili di cui al punto **a)** risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Forno Canavese come segue:

- Foglio 22, particella 171, sub. 2 - Frazione Brach n. 2/bis - P. 1 - cat. A/2 - cl. 1 - vani 6 - r.c. € 433,82 (alloggio piano primo);
- Foglio 22, particella 171, sub. 3 - Frazione Brach n. 2/bis - P. S1 - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 24 - r.c. € 89,24 (autorimessa piano seminterrato);
- Foglio 22, particella 171, sub. 4 - Frazione Brach - P. S-T - cat. A/2 - cl. 1 - vani 3 - r.c. € 216,91 (porzione di alloggio al piano rialzato posta ad est);
- Foglio 22, particella 171, sub. 5 - Frazione Brach - P. S-T - cat. A/2 - cl. 1 - vani 3 - r.c. € 216,91 (porzione di alloggio al piano rialzato posta ad ovest);

L'immobile di cui al punto **b)**:

- Foglio 22, particella 502 - Frazione Brach n. 2/bis - P. T - cat. C/6 - cl. 2 - mq. 14 - r.c. € 52,06.

Gli immobili di cui al punto **c)** risultano attualmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Forno Canavese come segue:

- Foglio 22, particella 169 - seminativo - cl. 1 - are 02.68 - r.d. € 1,52 - r.a. € 1,45;
- Foglio 22, particella 170 - seminativo - cl. 1 - are 02.85 - r.d. € 1,62 - r.a. € 1,55;
- Foglio 22, particella 471 - prato - cl. 1 - are 05.24 - r.d. € 3,25 - r.a. € 2,16.

Tutti intestati a

, proprietà 1/1 (allegato 1).

SUPERFICI

Le superfici indicative, calcolate secondo metodologia normalmente adottata in sede di trattativa commerciale e rilevate graficamente dalle planimetrie prodotte, risultano le seguenti:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fabbricato di civile abitazione	
Piano seminterrato	mq. 123
Piano rialzato (1° f.t.)	mq. 147
Piano primo (2° f.t.)	mq. 147
Basso fabbricato indipendente	mq. 15

DESCRIZIONE

Fabbricato abitativo economico anni '60, elevantesi a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato che presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche: struttura portante in c.a; tetto con orditura primaria e secondaria in legno con soprastante manto in tegole; murature perimetrali intonacate e tinteggiate; balconi con ringhiere in profilati smaltati a disegno semplice; serramenti esterni in legno verniciato con vetri semplici protetti da tapparelle in legno; impianto citofonico; ampio giardino circostante recintato.

Esternamente la costruzione si presenta in mediocri condizioni manutentive, compatibilmente alla tipologia, all'epoca costruttiva e alla mancanza di recenti interventi manutentivi e/o di adeguamento alle vigenti leggi.

L'accesso ai singoli piani avviene per mezzo di vano scala interno al fabbricato, mentre l'accesso all'autorimessa seminterrata avviene dalla Via Garibaldi.

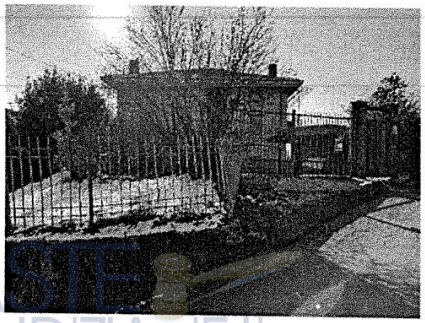
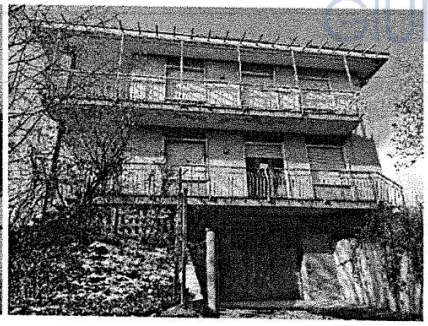
Il basso fabbricato indipendente presenta in sintesi: struttura portante in c.a., copertura piana in latero cemento; pareti intonacate; portone d'accesso scorrevole in metallo. Impianto elettrico intubato e graffato a muro.

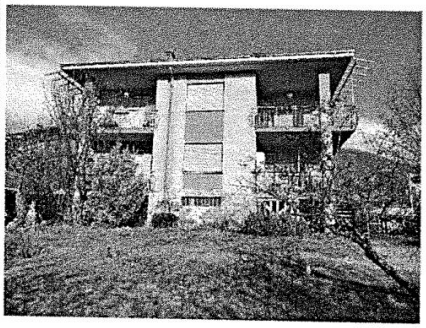
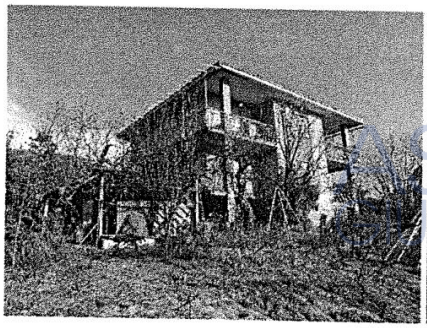
In merito ai materiali di finitura, impianti e dotazioni interni dei corpi di fabbrica si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 2).

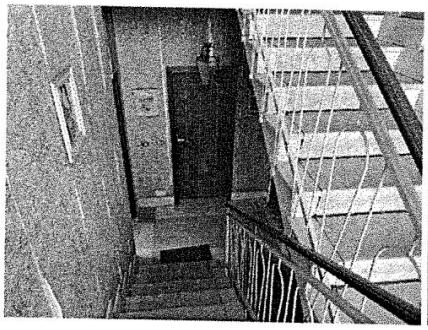
La frazione Brach è decentrata rispetto al concentrico cittadino dal quale dista circa 1 Km. Il Comune di Forno Canavese dista da Torino circa 40 Km.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

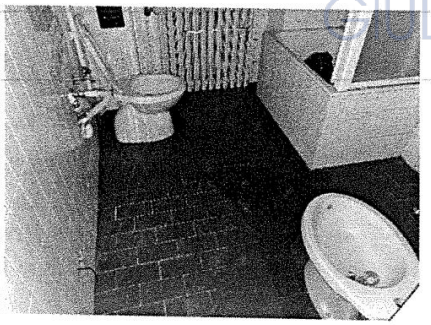
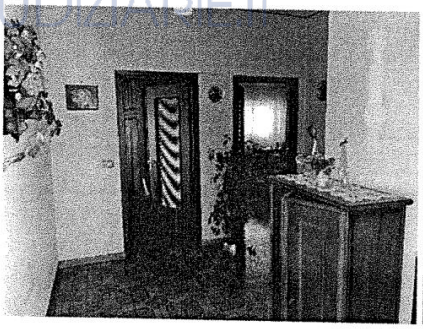



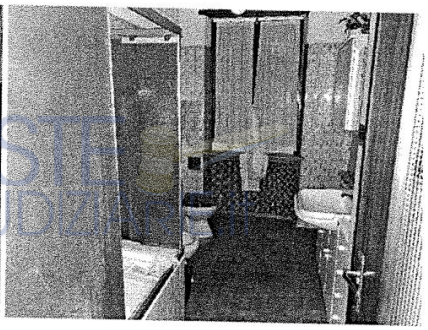
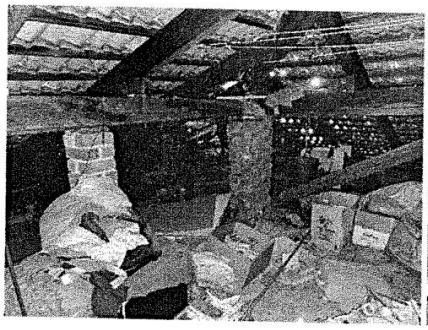
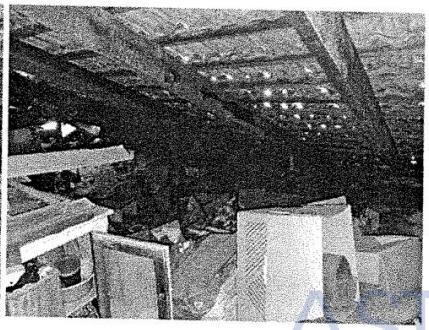





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

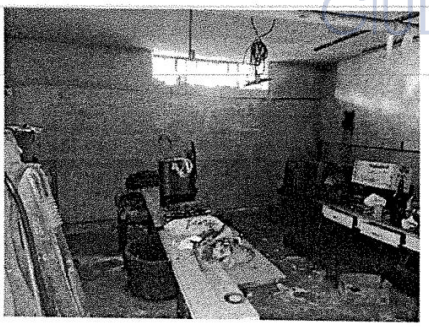
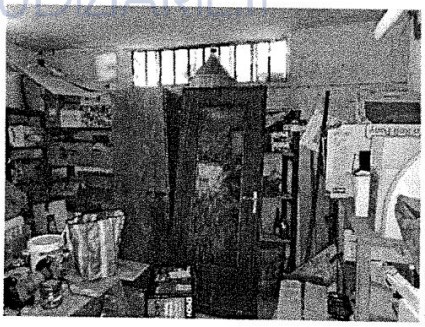
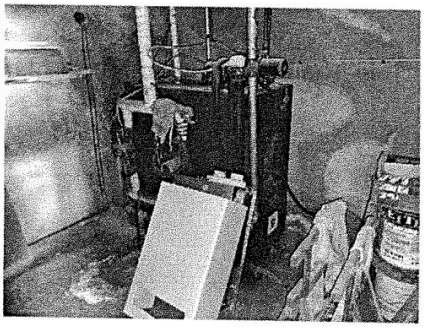
Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

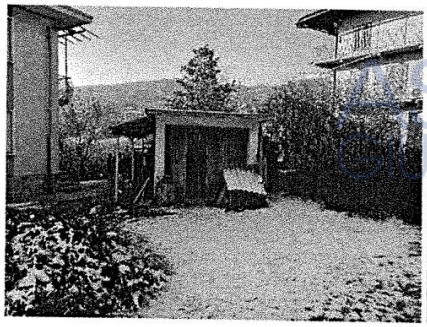




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

BASSO FABBRICATO



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 03.02.2023 gravavano presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Torino - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2, le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 3):

1) Nota di iscrizione rg./rp. 8986/1496 del 25.02.2004

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

titolo: IPOTECA IN RINNOVAZIONE

favore:

contro:

iscrizione: € 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno/38).

Si precisa inoltre che la suddetta nota, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 21.04.1984 ai nn. 11171/1029, colpisce esclusivamente l'ente urbano distinto al C.T. Foglio 22, part. 171, le unità immobiliari distinte al C.F. Foglio 22, particella 171, subb. 2, 3, 4 e 5 (queste ultime due identificate con il precedente dato catastale sub. 1), nonché Foglio 22, particella 502.

2) Nota di trascrizione rg./rp. 20050/12574 del 16.05.2011

titolo: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

favore:

contro:

Si precisa inoltre che la suddetta nota colpisce, oltre ad altre, le unità immobiliari distinte al C.F. Foglio 22, particella 171, subb. 2, 3, 4 e 5 (queste ultime due identificate con il precedente dato catastale sub. 1), nonché i terreni identificati al C.T. Foglio 22, particelle 169 e 170. Rileva altresì che la formalità colpisce anche la particella 461 del Foglio 22, che parrebbe erroneamente indicata per mero errore di trascrizione in luogo della particella 471.

_____oo00oo_____

Si precisa altresì che sussiste fondo patrimoniale ai sensi ed effetti dell'art. 167 c.c., destinato a far fronte ai bisogni della famiglia, costituito con atto a rogito Notaio Carlo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Vicario di Torino del 14.07.1986, trascritto a Torino 2 il 29.07.1987 ai nn. 23103/16648, a favore e contro

Risultano ricomprese, oltre ad altre, le unità immobiliari distinte al C.F. Foglio 22, particella 171, subb. 2, 3, 4 e 5 (queste ultime due identificate con il precedente dato catastale sub. 1), Foglio 22, particella 502, nonché i terreni identificati al C.T. Foglio 22, particelle 169 e 170.

STATO DI OCCUPAZIONE

Fermo restando che dagli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate a nome del debitore esecutato non risultano sussistere contratti di locazione aventi ad oggetto gli immobili in questione (allegato 4), al momento del sopralluogo, reso possibile dal il quale detiene le chiavi di accesso, l'immobile risultava libero da persone, ferma restando la presenza al suo interno di arredi e manufatti vari.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle informazioni assunte presso lo sportello del Ruolo Generale Contenziosi del Tribunale di Torino e dalle ispezioni ipotecarie eseguite a nome del debitore esecutato, oltre il presente procedimento di esecuzione immobiliare, non risulta sussistere presso il Tribunale di Torino alcun procedimento giudiziario civile (allegato 5).

REGOLARITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti esperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Forno Canavese, relativamente all'immobile in questione, risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie (allegato 6):

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Nulla Osta Edilizio n. 1131 del 29/06/1968 per costruzione casa di civile abitazione e muro di cinta. La costruzione è stata dichiarata abitabile con permesso n. 182 del 01/08/1970;
- Nulla Osta Edilizio n. 1171 del 21/08/1968 per costruzione basso fabbricato ad uso deposito. Si precisa che detta costruzione, prevista per una porzione in aderenza alla casa di civile abitazione di cui sopra, non risulta realizzata.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione grafica allegata ai suddetti N.O.E., fermo restando che non essendo stato realizzato rilievo topografico dei luoghi ci si riserva sul posizionamento dei fabbricati all'interno del lotto e conseguentemente alla legittimità dei confini, si rileva:

a) fabbricato di civile abitazione - generalizzate modifiche volumetriche, prospettiche e distributive interne dei locali;

b) realizzazione abusiva di basso fabbricato indipendente con annessa tettoia aperta;

c) realizzazione abusiva di tettoie aperte e chiuse ad uso deposito e manufatti vari.

Le difformità di cui al punto c) non possono essere sanate e pertanto l'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese alla loro totale demolizione.

Per quanto attiene alle difformità di cui ai punti a) e b) ed alla possibilità di sanatoria lo scrivente, previo confronto con il competente ufficio tecnico, non si può esprimere in merito in quanto, al fine di formulare adeguato parere, necessita la predisposizione di elaborati grafici dettagliati in scala adeguata dai quali evincere tutti i parametri edilizi e igienico sanitari dello stato dell'arte.

Ai fini della presente lo scrivente, vista la complessità di tale adempimento ed il conseguente onere professionale suppletivo, non ritiene al momento di predisporre tali documenti, ferma restando la disponibilità a procedere a fronte di formale richiesta del Giudice e con l'ulteriore precisazione che, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'avente titolo, ai sensi del D.P.R. 380/2001 (meglio noto come Testo Unico dell'edilizia), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria, ed in ogni caso attenersi a quanto verrà disposto dal Comune di Forno Canavese.

VALORE DI MERCATO

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui è ubicato l'immobile, della consistenza come determinata sulla scorta degli elaborati catastali, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, dei valori e indici statistici espressi dal mercato immobiliare, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato, ricomprendendo altresì l'incidenza del suolo, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, indicando il valore a corpo e non già su base unitaria a superficie, come segue:

Fabbricato di civile abitazione			
	Superficie lorda (mq.)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Piano seminterrato	123,00	0,25	30,75
Piano rialzato (1° f.t.)	147,00	1,00	147,00
Piano primo (2° f.t.)	147,00	1,00	147,00
Totale superficie commerciale (mq.)			324,75
che si arrotonda in complessivi (mq.)			**324,00**

Basso fabbricato			
	Superficie lorda (mq.)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq.)
Basso fabbricato	15,00	1,00	**15,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Arch. Maurizio ORAZI
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
Tel. 011.046.16.30
e-mail: segreteria@architettoorazi.it
PEC: m.orazi@architettitorinopec.it

VALORE DI LIBERO MERCATO			
Descrizione	Superficie	€/mq.	Valore libero mercato (€)
Fabbricato abitativo	324,00	650,00	210.600,00
Basso fabbricato	15,00	-	-
			210.600,00

REVISIONI DECREMENTATIVE AL VALORE DI LIBERO MERCATO		
	Revisione	Importo (€)
Esclusione della garanzia per qualsivoglia vizio e/o difformità amministrativa	-10,00%	- 21.060,00
Stato d'uso e manutenzione accertato in sede di sopralluogo	-5,00%	- 10.530,00
Totale revisioni di stima		- **31.590,00**

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA		
210.600,00	- 31.590,00	**€ 179.010,00**

che si ritiene equo e prudenziale determinare con arrotondamento in complessivi

€ 179.000,00 (*centosettantanovemila/00*).

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni, vincoli e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi, la situazione tecnico-giuridico amministrativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'acquirente esonera la procedura, anche in deroga all'art. 1494 c.c., per qualsivoglia vizio, difetto degli immobili, o non conformità dei beni a disposizioni legislative o regolamentari o alle regole dell'arte, e per mancanza di qualità, nonché per possibili difetti e/o costi strutturali e/o qualsivoglia problematica ambientale, anche del sottosuolo, che potrebbero impattare negativamente sui valori esposti nella presente relazione di stima e pertanto saranno considerati ricompresi nella vendita anche ulteriori rifiuti e/o sostanze nocive da smaltire non indicati, con conseguente assunzione in capo all'acquirente di ogni costo, onere e responsabilità anche verso terzi e verso Pubbliche Autorità, con l'esclusione fin d'ora di qualsivoglia diritto o rivalsa, che questi possa vantare successivamente al trasferimento nei confronti della procedura e dei suoi professionisti.

****

Tanto si è ritenuto esporre all'Ill.mo Giudice in ordine al richiesto aggiornamento.

Torino, lì 04.05.2023

L'ESPERTO
Dott. Arch. Maurizio ORAZI

ALLEGATI

1) Documentazione catastale.
2) Documentazione fotografica.
3) Ispezione ipotecaria e formalità pregiudizievoli.
4) Verifica sussistenza contratti di locazione Agenzia delle Entrate.
5) Verifica sussistenza procedimenti giudiziari.
6) Pratiche edilizie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009