



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TORINO

Esecuzione Immobiliare promossa da:



XXX

contro

XXX

XXX



n. R.G.E.

XXX

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa XXX**

**Relazione di perizia estimativa sul valore di beni immobili siti nel
Comune di XXX, via XXX n. XXX**

Tecnico Incaricato: **Geom. FOGLIAME Paolo**



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
FOGLIAME - FORNERON
Via Castello di Miradolo n. 1
San Secondo di Pinerolo (TO)
0121 323587
fogliame-forneron@libero.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa:

Il sottoscritto Geometra FOGLIAME Paolo nato a Pinerolo il 28 luglio 1966, con studio a San Secondo di Pinerolo (TO) in via Castello di Miradolo n. 1, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Torino con il n. 6521 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice (iscrizione albo n. 35726), ha ricevuto comunicazione dalla Dott.ssa XXX, di rispondere con relazione peritale al seguente quesito inerente la procedura **n. XXX**



XXX

contro

XXX

XXX

nominandomi in data 14 novembre 2021 con giuramento in data 16 novembre 2021 per il conferimento del seguente mandato utile alla redazione di una relazione contenente le seguenti informazioni:

1) identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

2) fornisca una sommaria descrizione dei beni;

3) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

4) 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;



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
FOGLIAME - FORNERON
Via Castello di Miradolo n. 1
San Secondo di Pinerolo (TO)
0121 323587
fogliame-forneron@libero.it



5) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

6) 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;

7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

9) determini il valore di mercato dei beni specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

10) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi ed ispezioni presso l'Ufficio Anagrafe di XXX l'Ufficio Tecnico Comunale di XXX (TO), la conservatoria dei RR.II. di XXX e l'Ufficio Tecnico Erariale di XXX, si è posto in grado di relazionare quanto segue.

In data 14 novembre 2021 la Dott.ssa XXX, ora sostituita dalla Dott.ssa XXX nominava il sottoscritto Geom. FOGLIAME Paolo in qualità di esperto per le operazioni di descrizione e stima.

In data 16 novembre 2021 veniva effettuato il giuramento telematico presso la Cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari.

In data 21 dicembre 2021 veniva spedita ai Sig.ri XXX e XXX la lettera indicante il giorno in cui si sarebbe effettuato il sopralluogo. Tale raccomandata veniva ritirata il 22 dicembre 2021.

In data 11 gennaio 2022 ci si recava sul luogo dell'appuntamento non trovando nessuno.



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
FOGLIAME - FORNERON
Via Castello di Miradolo n. 1
San Secondo di Pinerolo (TO)
0121 323587
fogliame-forneron@libero.it



Il giorno successivo tramite l'amministratore di condominio si contattava il Sig. XXX, il quale non dava disponibilità ad effettuare il sopralluogo, per tanto in data 15 gennaio si richiedeva al Giudice l'autorizzazione per effettuare un accesso forzoso.

In data 2 febbraio 2022 si otteneva l'autorizzazione all'accesso forzoso, si comunicava con nuova raccomandata che in data 2 marzo 2022 nel caso in cui non si fosse presentato nessuno si sarebbe proceduto all'accesso forzoso.

Il giorno 2 marzo 2022, con l'ausilio della forza pubblica si procedeva ad effettuare il sopralluogo dell'unità immobiliare (rimessa) oggetto di esecuzione come riportato nel verbale allegato.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

1) identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

L'immobile è ubicato nel Comune di XXX, e più precisamente in via XXX n. XXX con ingresso angolo via XXX, zona Mirafiori Nord, quartiere della Circoscrizione 2 di Torino, situato nella periferia sud-ovest della città. Prende il nome dallo storico territorio di Mirafiori, posto appunto, più a sud rispetto a esso, e più precisamente, il quartiere confina a sud col quartiere Mirafiori Sud, a nord col quartiere Pozzo Strada-Borgata Lesna, a est col quartiere Santa Rita ed a ovest con la frazione "Gerbido" del Comune di Grugliasco, posto in zona residenziale con vari servizi nelle immediate vicinanze e distante dal centro cittadino circa sei chilometri.

Il fabbricato è stato edificato all'inizio degli anni sessanta su un'area pertinenziale di complessivi mq. 200,00.

Trattasi di fabbricato elevato ad un piano fuori terra e un piano interrato, il tutto comprendente come reperito in catasto edilizio urbano, venticinque unità immobiliari, suddivise in ventidue rimesse (categoria C/6) e tre depositi (categoria C/2).

L'unità oggetto di perizia risulta posizionata al piano terra (primo fuori terra).

I dati catastali riguardanti l'unità oggetto di perizia risultano i seguenti:

- catasto terreni -

<u>foglio</u>	<u>numero</u>	<u>qualità</u>	<u>classe</u>	<u>superficie</u>	<u>reddito</u> <u>dominicale</u>	<u>reddito agrario</u>
XXX	XXX	ente urbano	-	mq. 200	€. -	€. -

Si precisa che il fabbricato risulta inserito in mappa.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
FOGLIAME - FORNERON
Via Castello di Miradolo n. 1
San Secondo di Pinerolo (TO)
0121 323587
fogliame-forneron@libero.it

- catasto fabbricati -

alloggio

<u>foglio</u>	<u>numero</u>	<u>sub.</u>	<u>zona cens.</u>	<u>categoria</u>	<u>classe</u>	<u>vani</u>	<u>mq.</u>	<u>rendita catastale</u>
XXX	XXX	XXX	2	C/6	4	-	11	€ 97,71

- intestazione catastale -

- XXX nata a XXX il XXX (c.f. XXX) proprietà in regime di comunione dei beni

- XXX nato a XXX il XXX (c.f. XXX) proprietà in regime di comunione dei beni

L'unità immobiliare sopra descritta presenta le seguenti caratteristiche avente struttura in muratura portante con tamponature perimetrali in mattoni, orizzontamenti e solai in latero cemento.

La copertura è ha tetto piano avente struttura in latero cemento.

Le facciate esterne sono in muratura intonacata e tinteggiata.

La pavimentazione interna è in cemento come il cortile esterno.

Il serramento esterno è in ferro.

L'impianto elettrico è funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta uno stato di conservazione buono.

Il C.T.U. non garantisce, in quanto non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale, l'effettivo ed il corretto funzionamento delle dotazioni impiantistiche a servizio dell'unità oggetto di pignoramento, ovvero di tutte le dotazioni annesse e connesse, dirette ed indirette, sia private che pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene.

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati difetti o disfunzionalità che possano pregiudicare l'utilizzo del bene.

La superficie totale lorda è la seguente:

- **piano terra (primo fuori terra)** - rimessa con superficie totale lorda di circa mq. 13,00 ed altezza interna pari a m. 3,00.

La rimessa confina con:

- altro fabbricato a sud - est
- rimessa a sud - ovest
- cortile interno a nord - ovest
- rimessa altra ditta a nord - est

Il fabbricato risulta inserito in mappa, per quanto riguarda il catasto edilizio urbano ed è stata reperita la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Visionando la planimetria catastale non sono state riscontrate delle differenze tra il progetto approvato, lo stato di fatto e lo stato planimetrico catastale.

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
FOGLIAME - FORNERON
Via Castello di Miradolo n. 1
San Secondo di Pinerolo (TO)
0121 323587
fogliame-forneron@libero.it

2) fornisca una sommaria descrizione dei beni;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si compone nel seguente modo:

- rimessa con altezza interna pari a m. 3,00 ed una superficie di mq. 11,00 netta, posta al piano terreno (primo fuori terra). (vedi planimetrie allegate)

Tale rimessa è adatta a piccole auto.

3) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

Dagli accertamenti eseguiti nel corso del sopralluogo è emerso che l'immobile pignorato risulta non utilizzato dalla proprietà. Alla data del sopralluogo e da informazioni reperite in loco sembra che la rimessa sia occupata da persona senza fissa dimora.

4) 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;

1) - ipoteca legale, titolo esecutivo - cartella esattoriale XXX. in data XXX al n. XXX, trascritta a Torino 1 in data XXX al numero generale 51496 e numero particolare 11220 a favore di XXX (c.f. XXX), con sede in XXX contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX (c.f. XXX) per la quota di 1/1 sull'immobile in comune di XXX via XXX n. XXX (foglio XXX n. XXX sub. XXX ora foglio XXX n. XXX sub XXX).

2) - ipoteca legale, titolo esecutivo - cartella esattoriale XXX. in data XXX al n. 123871/110, trascritta a Torino 1 in data XXX al numero generale 34789 e numero particolare 9395 a favore di XXX (c.f. XXX), con sede in XXX contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX (c.f. XXX) per la quota di 1/1 sull'immobile in comune di XXX via XXX n. XXX (foglio XXX n. XXX sub. XXX ora foglio XXX n. XXX sub. XXX).

3) - ipoteca legale - cartella esattoriale XXX. in data XXX al n. 12/2010, trascritta a Torino 1 in data XXX al numero generale 33999 e numero particolare 6425 a favore di XXX (c.f. XXX), con sede in XXX contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX (c.f. XXX) per la quota di 1/1

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
FOGLIAME - FORNERON
Via Castello di Miradolo n. 1
San Secondo di Pinerolo (TO)
0121 323587
fogliame-forneron@libero.it

sull'immobile in comune di XXX via XXX n. XXX (foglio XXX n. XXX sub. XXX ora foglio XXX n. XXX sub. XXX).

Si precisa che le ipoteche legali sono state trascritte al Sig. XXX per la quota pari a 1/1 mentre la quota esatta risulta essere pari ad 1/2 in comunione legale con la Sig. XXX.

4) - pignoramento con atto esecutivo o cautelare, atto giudiziario - Ufficiali Giudiziari di XXX in data XXX al n. 9370/2021, trascritto a Torino 1 in data XXX al numero generale 34072 e numero particolare 25129 a favore di XXX. (c.f. XXX), con sede in XXX contro il Sig. XXX nato a XXX il XXX (c.f. XXX) per la quota di 1/2 in comunione legale e Sig.ra XXX nata a XXX il XXX (c.f. XXX) per la quota di 1/2 in comunione legale sull'immobile in comune di XXX via XXX n. XXX (foglio XXX n. XXX sub. XXX).

Le formalità colpiscono esclusivamente l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

La quantificazione degli oneri di cancellazione viene sotto riportata.

A seguito di verifica sull'esistenza di usi civici tramite il portale SISTEMA PIEMONTE - USI CIVICI REGIONE PIEMONTE, sul mappale foglio XXX n. XXX sub XXX non gravano usi civici.

5) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano a circa €. 31,93, spese proprietà €. 30,40, spese conduzione €. 1,53.

Le spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 68 c.p.c. ammontano ad €. 1.796,10. (vedi tabella allegata)

Alla data odierna non sono state deliberate spese straordinarie.

L'unità immobiliare risulta avere la quota millesimale pari a 38/19 di proprietà.

Esiste regolamento di condominio depositato con atto rogito notaio XXX in data XXX registrato a XXX il XXX al n. 36237.

L'aggiudicatario sarà responsabile in solido con l'esecutato delle sole spese condominiali insolute relativa all'annualità (di gestione, non solare) in corso e a quella precedente rispetto alla data di trasferimento della proprietà dell'immobile in suo favore.



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
FOGLIAME - FORNERON
Via Castello di Miradolo n. 1
San Secondo di Pinerolo (TO)
0121 323587
fogliame-forneron@libero.it



6) 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;

Alla data della trascrizione del pignoramento la piena proprietà risultava essere intestata agli esecutati Sig.ra XXX nata a XXX il XXX (c.f. XXX) proprietà in regime di comunione dei beni e Sig. XXX nato a XXX il XXX (c.f. XXX) proprietà in regime di comunione dei beni.

1) - con atto di compravendita rogito notaio XXX in data XXX repertorio n. XXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 1 in data XXX al numero del registro generale 24944 ed al numero del registro particolare 16736, il Sig.ra XXX nato a XXX il XXX (c.f. XXX), Sig.ra XXX nata ad XXX il XXX (c.f. XXX), Sig. XXX nato a XXX il XXX (c.f. XXX), Sig.ra XXX nata a XXX il XXX (c.f. XXX), Sig. XXX nato a XXX il XXX (c.f. XXX), Sig.ra XXX nata a XXX il XXX (c.f. XXX), vendono al Sig. XXX nato a XXX il XXX (c.f. XXX) che acquista in comunione dei beni con la Sig.ra XXX per il diritto di proprietà pari ad 1/1 in comune di XXX via XXX n. XXX (foglio XXX n. XXX sub. XXX ora foglio XXX n. XXX sub. XXX).

A seguito di esame della documentazione fornita in merito alle iscrizioni ed alle trascrizioni a favore e contro la suddetta risulta completa ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.

7) indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

L'intero fabbricato si trova all'interno della zona di piano regolatore area MISTO M1.

Tale fabbricato è stato autorizzato con:

- licenza edilizia n. XXXX del XXXX rilasciata dal Comune di XXX per progetto di realizzazione casa a sei piani fuori terra e magazzino.
- licenza edilizia n. XXX del XXX per rinnovo licenza edilizia n. XXX del XXX

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di XXX non sono state evidenziate altre pratiche edilizie.

8) verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att., c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

Dall'esame della documentazione reperita in merito alla rimessa oggetto di perizia non sono state riscontrate difformità.



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
FOGLIAME - FORNERON
Via Castello di Miradolo n. 1
San Secondo di Pinerolo (TO)
0121 323587
fogliame-forneron@libero.it



A seguito di ricerche non è stata reperita l'abitabilità igienico sanitaria, mentre la certificazione energetica dell'immobile oggetto di perizia non risulta essere necessaria in quanto trattasi di rimessa.



9) determini il valore di mercato dei beni specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.

rimessa	mq. 13,00	x	100%	=	mq. 13,00
					<u>mq. 13,00</u>
<u>superficie commerciale complessiva</u>					<u>mq. 13,00</u>

In considerazione della tipologia e della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di perizia (foglio XXX n. XXX sub. XXX), viste le condizioni di manutenzione, in funzione delle indagini di mercato effettuate nella zona in cui è ubicato l'alloggio, consultate fonti autorevoli come il Borsino Immobiliare, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed Immobiliare.it, si è in grado di relazionare quanto segue:

- Borsino Immobiliare -

- via XXX
- box auto e autorimesse
- valore minimo €/mq. 968,00
- valore medio €/mq. 1.132,00
- valore massimo €/mq. 1.296,00
- per tale immobile si attribuisce il valore minimo arrotondato pari a:

€/mq. 970,00

=====

==

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate -

- via XXX – zona XXX
- box con stato conservativo normale
- fascia intero territorio comunale con stato conservativo normale
- valore minimo €/mq. 970,00
- valore massimo €/mq. 1.450,00



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
FOGLIAME – FORNERON
Via Castello di Miradolo n. 1
San Secondo di Pinerolo (TO)
0121 323587
fogliame-forneron@libero.it



- per tale immobile si attribuisce il valore minimo pari a:

€/mq.970,00

==

- Immobiliare.it -

- box in vendita in via XXX n. XXX -

- dimensioni box pari a lunghezza m. 4,10 e larghezza m. 2,30 con altezza pari a m. 3,00
 - superficie pari a mq. 9,50 circa
 - prezzo €. 10.000,00
 - €. 10.000,00 : mq. 9,50 = €/mq. 1.052,63
- valore arrotondato €. 1.050,00

- per tale immobile si attribuisce il valore minimo pari a:

valore medio €/mq. 1.050,00

==

Dalla media dei valori esposti si desume un prezzo di stima unitario pari ad:

(€/mq. 970,00 + €/mq. 970,00 + €/mq. 1.050,00 : 3= **€/mq. 996,66**

(valore medio arrotondato €/mq. 1.000,00)

Il suddetto valore €/mq. viene moltiplicato per la superficie commerciale ottenendo così il più probabile valore di mercato:

- mq. 13,00 x €/mq. 1.000,00 = **€. 13.000,00**

- valore di mercato:

€. 13.000,00

- riduzione del 0% per lo stato di occupazione:

€. 0,00

- spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€.-

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
FOGLIAME - FORNERON
Via Castello di Miradolo n. 1
San Secondo di Pinerolo (TO)
0121 323587
fogliame-forneron@libero.it

- riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (13.000,00 x 5%):

€. 650,00

- spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

gestione contabile €. 1.796,10

- oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. -

- spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (n. 1 ipoteca volontaria n. 1 pignoramento) circa:

€. 1.200,00

valore immobile €. 13.000,00 - spese da decurtare €. 3.646,10 = €. 9.353,90

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 9.500,00

10) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

Vedi estratti mappa, planimetrie catastali, planimetrie stato di fatto e documentazione fotografica il tutto allegato.

San Secondo di Pinerolo, lì 30 marzo 2022.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
FOGLIAME - FORNERON
Via Castello di Miradolo n. 1
San Secondo di Pinerolo (TO)
0121 323587
fogliame-forneron@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Geom. FOGLIAME Paolo


Paolo
FOGLIAME
ALBO
6521