

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 Sesta



Liquidazione Giudiziale: L.G. N. 241/2024

Giudice Delegato: dott.ssa Carlotta Pittaluga

Curatore: dott. Dario Dellacroce



* * * * *



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

**PERIZIA ESTIMATIVA DELLA NUDA PROPRIETÀ
DI CASETTA IN SAN MAURIZIO CANAVESE (TO)**

* * * * *



1) PREMESSA

La stima riguarda il diritto della nuda proprietà di una casetta monofamiliare, ubicata in San Maurizio Canavese (TO), Via Domenico Valle n. 19, appartenente al Debitore.

Al fine di ottemperare al mandato sono stati effettuati gli opportuni sopralluoghi e rilievi per l'individuazione della nuda proprietà, la determinazione della consistenza, l'accertamento dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché della disponibilità dell'immobile. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione relativa alla situazione tecnico-urbanistica e catastale, al diritto di proprietà e alle formalità pregiudizievoli.



Nella determinazione del valore venale della nuda proprietà sono stati utilizzati criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto conto dell'età del nudo proprietario, dell'ubicazione, della situazione urbanistica e catastale, della disponibilità, nonché dello stato di conservazione e di manutenzione del bene.

* * * * *

2) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione - Coerenze - Dati catastali

La casetta monofamiliare, ubicata in San Maurizio Canavese (TO), via Domenico Valle n. 19, insiste su un appezzamento di terreno di 131 m² catastali (allegato n. 3), distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 5 mappale n. 79, alle coerenze: Via Domenico Valle, mappali nn. 189, 187, 78 e 69 del medesimo Foglio 5 (allegato n. 2).

La casetta con due accessi, uno pedonale e uno carraio, elevata a due piani fuori terra, è un edificio ad uso abitazione, censito al Catasto Fabbricati (allegato n.4) al *Foglio 5 n. 79, Via Valle n. 19, piano T-1, cat. A/3, classe 2, vani 4,0, Superficie catastale totale 109 m², Superficie catastale escluse aree esterne 106 m², rendita € 247,90.* L'immobile risulta erroneamente intestato come segue:

- AAAAA, nato a San Maurizio Canavese il 28/01/1961, CF: *BLLCLD61A28I024E*, proprietario per l'area;
- BBBBB, nato a San Francesco al Campo il 26/06/1933, CF: *BLLPTR33H26H847W*, comproprietario per l'area;
- CCCCC nata a Ciriè il 22/02/1938, CF: *RSSFDE38B62C722C*, Usufrutto usufr gen successivo all'usufrutto di Ballesio.



L'intestazione catastale (allegato n. 4) non è esatta in quanto trattasi di immobile costituito dalla nuda proprietà pertinente al Debitore e dall'usufrutto generale pertinente alla Signora CCCCC, madre del Debitore. Peraltro, ambedue (Sig. AAAAA e Signora BBBBB) non sono titolari dei diritti di proprietà di natura superficaria come appare nell'intestazione. Inoltre, il Sig. CCCCC, cointestatario, padre del Debitore, è deceduto come si evince dall'atto di provenienza dell'usufrutto (allegato n. 8).

L'immobile, senza ascensore, rappresentato nella planimetria dell'allegato n. 7, è costituito da:

- piano terreno composto da cortile, tre ripostigli (di cui due abusivi), cantina, vano scala;
- piano primo composto da camera, tinello (cucina - soggiorno), bagno, balconata e terrazzo abusivo.

Descrizione dell'immobile

La casetta è un edificio a due piani fuori terra, ristrutturato negli anni '90 del secolo scorso, cui si accede mediante portoncino pedonale in ferro e da cancello carrabile in ferro a due ante che immettono direttamente nel cortile. Il fabbricato, avente strutture in muratura, tetto in legno con copertura in tegole portoghesi, tamponamenti e tramezzature in muratura con finiture di tipo economico, presenta:

- facciate intonacate e tinteggiate, balconata e terrazzo aventi pavimenti piastrellati e ringhiere in ferro;
- serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno protetti da grate metalliche;
- pavimenti prevalentemente in piastrelle di ceramica;



- scala con pedate e alzate rivestite in legno e con ringhiera in ferro;
- pareti intonacate e tinteggiate, eccetto le pareti del bagno e della cucina parzialmente piastrellate;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- bagno dotato di lavabo, vaso wc, bidet e doccia al piano primo; l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler a gas; attacco lavatrice al piano primo;
- impianto di riscaldamento con termosifoni e stufe a legna.



L'area esterna di pertinenza del fabbricato, in parte piastrellata e in parte con aiuole, è delimitata verso strada da muretto sul quale sono installati un portoncino in ferro pedonale e un cancello carrabile in ferro.

L'immobile, di cui si riportano riprese fotografiche nell'allegato n. 1, si presenta in discreto stato di conservazione e di manutenzione.

* * * * *

3) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE - CERTIFICAZIONI



Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, emerge che l'immobile nel vigente P.R.G.C. ricade in zona "CS 7", riguardante *"Strutture edilizie residenziali in complessi del tessuto antico con tipologia di origine rurale con impianti a corte chiusa o a schiera"*.

La casetta è un fabbricato di cui presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta del 31 agosto 1967 per la costruzione di casa di civile abitazione previa demolizione di fabbricato preesistente; verosimilmente il progetto non è stato realizzato atteso che non sono stati reperiti l'inizio e la fine dei lavori;



- Autorizzazione n. 156/82 del 22/10/1982, riguardante lavori di rifacimento del tetto; esiste l'inizio dei lavori e non la fine dei lavori;
- Concessione edilizia n. 38/92 dell'01/07/1992, riguardante lavori di ristrutturazione di fabbricato ad uso abitativo. Esiste l'inizio dei lavori e non la fine dei lavori. Nell'allegato n. 6 è riportata copia del progetto di ristrutturazione cui si fa riferimento per la regolarità edilizia;
- non è stata reperita alcuna autorizzazione all'abitabilità/agibilità.

L'immobile risulta accatastato in data 19/07/1996 (allegato n. 5).

La casetta rispetto al progetto della Concessione Edilizia n. 38/92 dell'01/07/1992 (allegato n. 6) e della planimetria catastale (allegato n.4) presenta la realizzazione abusiva del ripostiglio indicato con A nella planimetria di cui all'allegato 7, del ripostiglio al piano terreno lungo la proprietà (o aventi causa) indicato con B e del soprastante terrazzo, il tutto evidenziato in rosso e giallo nella planimetria dell'allegato n. 7, di cui si prevede la demolizione ad eccezione del terrazzo abusivo fatto salvo l'eventuale parere comunale per il relativo mantenimento.

Non sono stati reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

* * * * *

4) DIRITTO DI PROPRIETÀ – DISPONIBILITÀ

Al Debitore la nuda proprietà della casetta pervenne il 14 maggio 1987, in forza di atto di acquisto del Notaio Carmelo Ceravolo, coadiutore del notaio Francesco Poma di Torino, repertorio n. 141333/23058, trascritto il 10/06/1987 ai nn. 17087/12509 (allegato n. 9).

La casetta è occupata dall'usufruttuaria CCCCC, nata a Ciriè il 22/02/1938, CF: RSSFDE38B62C722C, madre del Debitore, alla quale il diritto di usufrutto



pervenne in forza di atto di donazione a rogito notaio Francesco Poma rep. n. 155256/26699 del 24/03/1994, trascritto il 13 aprile 1994 ai nn. 9774/6944 (allegato n. 8).

Si segnala che l'immobile in argomento è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nei titoli precedentemente indicati, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti.

5) VALUTAZIONE

Dalle indagini svolte sulla località in merito al mercato immobiliare, è emersa una domanda piuttosto contenuta sia per la vendita che per la locazione.

Sulla base delle informazioni assunte in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche similari a quelli oggetto di stima, tenuto conto delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dell'apparente stato d'uso, sono stati determinati per la piena proprietà i seguenti più probabili valori unitari di mercato per metro quadrato: € 650,00/m² per il piano primo ed € 300,00/m² per il piano terreno.

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici commerciali dei piani terreno e primo con esclusione dell'area scoperta e dei ripostigli abusivi (da demolire) al piano terreno. Al piano primo è stata considerata al 50% soltanto la balconata assentita e non il terrazzo abusivo. Pertanto, si hanno sommariamente le seguenti superficie commerciali: Piano terreno: m² 62; Piano primo: m² 67.

Per quanto attiene la presenza dell'usufrutto a favore di persona di anni 87 si ha un coefficiente di riduzione per la nuda proprietà pari al 15%.

Pertanto, si ha:

Valore Nuda Proprietà = $[62\text{m}^2 \times \text{€ } 300,00/\text{m}^2 + 67\text{m}^2 \times \text{€ } 650,00/\text{m}^2] \times 85\% = \text{€ } 52.827,50$

Tenuto conto che la vendita degli immobili avverrà con la condizione “visti e piaciuti” giusta l’assenza di garanzia per i loro eventuali vizi e/o difetti, e in considerazione degli oneri da sostenere per ottenere la sanatoria per la regolarizzazione amministrativa, edilizia e catastale, a cura e a carico dell’aggiudicatario, in considerazione della scarsa commerciabilità della nuda proprietà, al valore sopra stimato (della nuda proprietà) si pone una riduzione di valore del 15% circa. Pertanto, si assume in **€ 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00)**, il più probabile valore di mercato della nuda proprietà della casetta censita al Foglio 5 n. 579 giusta la vendita a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

6) GRAVAMI - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per gli immobili non sono stati rilevati gravami (usi civici, livello, censo, ecc.) ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli ricomprese nelle ispezioni ipotecarie dell’allegato n. 9:

- *In data 07/10/2024 ai nn. 40591/30609, Trascrizione della Sentenza di Apertura della liquidazione giudiziale contro AAAAA nato a San Maurizio Canavese (TO) il 28/01/1961, Cod. Fiscale: BLLCLD61A28I024E;*
- *In data 28/10/2016 ai nn. 43122/7772 Iscrizione di Ipoteca Conc. Amministrativa di € 231.036,98 a favore Equitalia Servizi Di Riscossione Spa con sede in Torino, Cod. Fiscale: 13756881002, contro AAAAA nato a San Maurizio Canavese (TO) il 28/01/1961, Cod. Fiscale: BLLCLD61A28I024E;*



- **In data 25/01/2013 ai nn. 3059/391** Iscrizione di Ipoteca legale di € 153.202,52 a favore Equitalia Nord Spa con Sede in Torino, Cod. Fiscale: 07244730961 contro AAAAA nato a San Maurizio Canavese (TO) il 28/01/1961, Cod. Fiscale: BLLCLD61A28I024E; Si osserva che il diritto sul bene è indicato come proprietà e non come nuda proprietà.



In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 14 Aprile 2025



Il perito estimatore

(dott. ing. Gaetano Maisano)

ALLEGATI:

- 1) Fotografie;
- 2) Estratto di mappa catastale;
- 3) Visura catastale terreni;
- 4) Visura catastale fabbricati
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Progetto C.E. n. 38/92;
- 7) Planimetria (catastale) con l'indicazione delle irregolarità;
- 8) Atto di provenienza usufrutto;
- 9) Documentazione ipotecaria.

