

STUDIO TECNICO ING. DIEGO PALTANIN
Via Marco Minghetti, 18 - 10093 COLLEGNO TO I
tel. (+39).011.0466840 fax (+39).011.0466842 paltanin@inrete.it

TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento esecutivo
R.G.E. n. 1340/2017

XXXXX
c/
XXXXX

Relazione di perizia estimativa immobiliare

Porzione di casa a tre piani fuori terra in
Vaie (TO), vicolo Superiore n. 8

Giudice dell'esecuzione: dr.ssa Chiara COMUNE



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedimento R.G.E. 1340/2017

Creditore procedente: **XXXX**

rappresentato e difeso dal prof. avv. **XXXXXX**

Debitore esecutato: **XXXXXX**

Giudice dell'esecuzione: dr.ssa Chiara Comune

* * *

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Porzione di casa a tre piani fuori terra in Vaie (TO), vicolo Superiore n. 8

* * *

1. SCHEDA RIASSUNTIVA	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	4
2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza	4
2.2. Dati catastali	4
2.3. Coerenze	4
3. PROPRIETÀ, ATTI DI PROVENIENZA	5
3.1. Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento	5
3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà	5
4. FORMALITÀ, DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI, ONERI, REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.	6
4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi	6
4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile	7
4.3. Censo, livello, uso civico	7
4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri	7
4.5. Dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.	7
4.6. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità	7
5. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	8
6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	8
6.1. Descrizione generale dell'edificio	8
6.2. Descrizione dell'immobile	9
7. SITUAZIONE EDILIZIA	11
7.1. Permessi edilizi	11
7.2. Certificato di agibilità	12



7.3. Regolarità edilizia	12
7.4. Commerciabilità dei beni	13
7.5. Situazione urbanistica	13
7.6. Certificazione energetica	13
8. SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	14
9. VALORE DELL'IMMOBILE, PREZZO BASE PER LA VENDITA	14
9.1. Valutazione dell'immobile	14
10. GIORNALI D'INFORMAZIONE LOCALI	15
11. INFORMAZIONI ACCESSORIE	15
11.1. Quesito peritale	16
11.2. Criteri di stima	17
11.3. Ulteriori informazioni accessorie	18
12. ELENCO ALLEGATI	19
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*
*	*

Firmato Da: PALTANIN DIEGO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 58606d



1. SCHEDA RIASSUNTIVA

Nel presente capitolo lo scrivente espone una sintetica scheda riassuntiva delle caratteristiche dell'immobile pignorato desunte dalle informazioni esposte nei capitoli successivi:

• bene pignorato:	porzione di fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto, elevato a tre piani fuori terra collegati da scala esterna ed in parte da scala interna, composto da locale cantina e due ripostigli al piano terra (1° p.f.t.), cucina, una camera, bagno con antibagno, ripostiglio su balcone ed un balcone al piano primo (2° p.f.t.), due camere, disimpegno ed un balcone al piano secondo (3° p.f.t.), con annessa antistante porzione di cortile pertinenziale;
• diritto:	quota intera della piena proprietà;
• indirizzo:	Vaie (TO), Vicolo Superiore n. 8; l'accesso avviene da via I Maggio attraverso androne carraio (foglio 6 n. 128) e successivo passaggio insistente su proprietà di terzi oppure attraverso il medesimo passaggio con accesso dall'incrocio tra la via I Maggio ed il vicolo Superiore;
• dati catastali:	N.C.E.U. di Vaie foglio 5, particella 126;
• proprietà:	XXXXXX, nato a XXXX) il XXX, codice fiscale XXXXX;
• formalità pregiudizievoli:	- iscrizione XXX del XXX, - trascrizione XXX del XXXX, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa;
• stato di occupazione:	locato alla sig.ra XXXX, nata in XXXX il XXXX, codice fiscale XXXXX, in virtù di contratto di locazione in data XXXX, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Susa, in data XXXX al n. XXX, durata quattro anni e scadenza al XXXX; è parere dello scrivente che detto contratto non possa essere ritenuto opponibile ai terzi;
• valore di mercato:	61.000,00 € .

* * *
* * *
* * *
* * *



2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

2.1. Descrizione sintetica, ubicazione, tipologia, consistenza

L'oggetto del procedimento esecutivo e della presente relazione è costituito da:

- piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto, elevato a tre piani fuori terra collegati da scala esterna ed in parte da scala interna, sito in Vaie (TO), Vicolo Superiore n. 8, composto da locale cantina e due ripostigli al piano terra (1° p.f.t.), cucina, una camera, bagno con antibagno, ripostiglio su balcone ed un balcone al piano primo (2° p.f.t.), due camere, disimpegno ed un balcone al piano secondo (3° p.f.t.), con annessa antistante porzione di cortile pertinenziale.

L'accesso all'immobile avviene da via I Maggio attr'averso l'androne carraio (foglio 6 n. 128) e successivo passaggio insistente su proprietà di terzi oppure attraverso il medesimo passaggio con accesso dall'incrocio tra la via I Maggio ed il vicolo Superiore.

2.2. Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione e risulta così censita:

- N.C.E.U. del Comune di Vaie
foglio 5 particella 126 subalterno --- categ. A/4 classe 2 consistenza 5,5 vani
vicolo Superiore n. 8 piano T-1-2 zona censuaria --- rendita 133,50 €
superficie catastale: 129 m² (totale escluse aree scoperte: 123 m²)

L'intestazione catastale è:

- XXXX, nato in XXXX il XXX, codice fiscale XXXXX proprietà per l'intero.

Lo scrivente, inoltre, segnala quanto segue:

- l'identificativo catastale di cui sopra deriva dal precedente, identico, a seguito di variazione n. 38569.1/2011 del 17.02.2011 protocollo n. TO0120757, in atti dal 17.02.2011, eseguita per variazione di toponomastica richiesta dal comune;
- l'identificativo catastale di cui sopra è stato assegnato a seguito di costituzione (denuncia del fabbricato) n. 1340/1989 in atti dal 06.09.1990;
- il fabbricato è stato inserito in mappa a catasto terreni con tipo mappale n. 5898.510/1988 in data 11.02.1998, in atti dal 25.06.1999;
- non risultano variazioni a catasto terreni dall'impianto meccanografico del 01.06.1976.

2.3. Coerenze

Le coerenze dell'immobile in oggetto, in corpo unico, come desunte dall'atto di provenienza, dal regolamento di condominio e dalla documentazione catastale, sono le seguenti: via I Maggio, mappali 442, 133, 130 e 127 del foglio 5 di mappa del N.C.T..



* * *

3. PROPRIETÀ, ATTI DI PROVENIENZA

3.1. Proprietari alla data di trascrizione del pignoramento

Alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare l'immobile pignorato era totalmente di proprietà del debitore esecutato.

3.2. Atti di provenienza e ricostruzione storica dei trasferimenti di proprietà

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto al debitore esecutato in virtù del titolo descritto nel seguito:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio XXXX in data XXXX repertorio nXXXX0, registrato a XXXXXX il XXXX al n. XXXXX, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di S usa, in data XXXX ai nn. XXXX;
 - favore: XXXX, nato a XXXX) il XXXX;
 - contro: - XXXX, nato a XXXXXX, per la quota di ½ in regi-me di comunione dei beni;
- XXXXX nata a XXXXXXXX, per la quota di ½ in regime di comunione dei beni;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'un ità immobiliare oggetto di perizia.
 - ▶ NOTA DEL PERITO ◀
 - ▶ La copia dell'atto notaio XXXXallegata alla presente relazione (ved. all. 5) riporta, a ◀
 - ▶ seguito di errore materiale, la data di trascrizione errata del 15.06.2007 in luogo della ◀
 - ▶ data corretta del 16.06.2007. ◀

Nell'arco del ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura l'immobile argomento della presente relazione non è stato oggetto di ulteriori atti ed è stato di proprietà dei soggetti sopra indicati.

Lo scrivente segnala inoltre il seguente titolo, avente per argomento l'immobile oggetto della presente relazione, risalente ad epoca anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento di cui alla presente procedura:

- atto di compravendita
 - titolo: atto a rogito del notaio XXXXXXXX in data XXXX, repertorio n. XXXX, registrato a XXXXXX al n. 4XXXXX, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pub-



blicità Immobiliare di Susa, in data XXX ai nnXXX;

- favore: - XXXX, nato XXXX il 02XXX, per la quota di ½;
- XXXX, nata a XXXX XXXX, per la quota di ½;
- contro: XXX, nata a XXX) il XXX;
- XXXa, nata a XX) il XXXX;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell'im mobile oggetto di perizia.

▶ NOTA DEL PERITO ◀

- ▶ Nell'atto notaio Insabella di provenienza ai danti causa del debitore esecutato è riportata ◀
- ▶ la dichiarazione della parte venditrice relativa al fatto che l'accesso all'immobile avviene ◀
- ▶ da via I Maggio attraverso l'androne carraio (foglio 6 n. 128) e successivo passaggio insi- ◀
- ▶ stente su proprietà di terzi oppure attraverso lo stesso passaggio con accesso dall'incrocio ◀
- ▶ tra la via I Maggio ed il vicolo Superiore. Tale circostanza è poi richiamata nell'atto no- ◀
- ▶ taio XXXXXi di provenienza al debitore esecutato. ◀

Si veda il certificato notarile sostitutivo ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dal notaio XXXXX in data XXXX allegato in atti, nonché le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. 4) oltre alla copia dell'atto di provenienza al debitore esecutato (ved. all. 5).

* * *

4. FORMALITÀ, DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI , ONERI, REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

4.1. Formalità e diritti reali a favore di terzi

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie, lo stato delle **iscrizioni** riportava i seguenti diritti reali (ipoteche) a favore di terzi gravanti sull'immobile in oggetto:

- ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario
 - titolo: atto a rogito del notaio XXXX in data 07XXX, repertorio n. XXX, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 1XXXXXXXX ai nn. XXX;
 - favore: XXXX., con sede in XXXX
 - contro: XXXX, nato a XXXX) il XXXX;
 - entità: iscritta a garanzia della somma di 95.000,00 €, per complessivi 142.500,00 €, durata 25 anni;
 - oggetto: quota intera della piena proprietà dell'im mobile oggetto di perizia.



Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie lo stato delle **trascrizioni** riportava i seguenti diritti reali (pignoramenti) a favore di terzi gravanti sugli immobili in oggetto:

- pignoramento immobiliare

- titolo: verbale di pignoramento di immobili emesso dagli Ufficiali Giudiziari di Torino il XXXX repertorio n. XXX, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Torino – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in XXXX ai nn. XXX;
- favore: XXXX);
- contro: XXXXX;
- entità: pignoramento emesso per la somma di 7.092,82 € oltre ad interessi e spese;
- oggetto: quota intera della piena proprietà dell' immobile oggetto di perizia.

Si veda il certificato notarile sostitutivo ai sensi dell' art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dal notaio XXXX di Torino in data XXXXX, allegato in atti, nonché le risultanze delle visure immobiliari sommarie eseguite dallo scrivente ed allegate alla presente relazione (ved. all. 4).

4.2. Vincoli e servitù gravanti sull'immobile

Alla data di effettuazione delle visure ipotecarie da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto non risultava gravato da vincoli, servitù od ulteriori oneri a favore di terzi, oltre a quanto già illustrato nel precedente paragrafo 4.1. .

4.3. Censo, livello, uso civico

Alla data della presente relazione l'immobile in oggetto non risultava gravato da censo, livello od uso civico.

4.4. Regolamento di condominio e relativi vincoli ed oneri

L'edificio composto dall'immobile oggetto della presente relazione non è costituito in condominio.

4.5. Dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

Lo scrivente ha preso visione del certificato notarile sostitutivo ai sensi dell' art. 567 comma 2 c.p.c. rilasciato dal notaio XXXX di Torino in data XXX, allegato in atti. Sulla base delle ricerche e delle visure effettuate dal sottoscritto estimatore, i dati in esse contenuti corrispondono a quelli effettivi.

4.6. Opponibilità all'acquirente di diritti reali, vincoli ed oneri. Cancellazione formalità

Tutti i sopra descritti diritti reali a favore di terzi, formalità, vincoli ed oneri saranno cancellati e non risulteranno opponibili all'acquirente. In particolare, l'ipoteca ed il pignoramento colpiscono solo i beni oggetto della presente relazione e, quindi, saranno **cancellati totalmente**.

* * *



5. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'immobile è risultato locato alla sig.ra XXXXX, nata in XXXXXil XXX, codice fiscale XXXXX, in virtù di contratto di locazione abitativa, ai sensi dell'art. 2 comma 1 della legge 09.12.1998 n. 431, stipulato in data XXXX, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Susa, in XXX al n. XXXX. Il contratto prevede una durata della locazione di quattro anni a decorrere dal 01.12.2017 e fino al 30.11.2021, alla scadenza automaticamente rinnovato per ulteriori quat-tro anni in assenza di disdetta. Di tale contratto lo scrivente ha reperito copia presso il conduttore dell'immobile.

Dalla lettura del contratto risulta che il canone annuale di locazione ammonta a 2.400,00 € pari a 200,00 €/mese. Il contratto non prevede l'aggiornamento annuale del canone di locazione sulla base della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.

Lo scrivente precisa che il contratto di locazione risulta stipulato e registrato in epoca posteriore alle date di emissione e di trascrizione del pignoramento immobiliare e pertanto, a giudizio dello scrivente, è da ritenersi non opponibile all'aggiudicatario.

In ogni caso lo scrivente rimette all'ill.mo Magistrato ogni ulteriore e più precisa valutazione di natura giurisprudenziale inerente l'effettiva opponibilità del contratto e possibilità del rinnovo in presenza del pignoramento di cui alla presente procedura.

Per ogni altra informazione si rimanda alla lettura del contratto di locazione allegato alla presente relazione (ved. all. 7).

* * *

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'oggetto della presente relazione è costituito da:

- porzione di fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto, elevato a tre piani fuori terra collegati da scala esterna ed in parte da scala interna, sito in Vaie (TO), Vicolo Superiore n. 8, composto da locale cantina e due ripostigli al piano terra (1° p.f.t.), cucina, una camera, bagno con antibagno, ripostiglio su balcone ed un balcone al piano primo (2° p.f.t.), due camere, disimpegno ed un balcone al piano secondo (3° p.f.t.), con annessa antistante porzione di cortile pertinenziale.

L'accesso all'immobile avviene da via I Maggio attr averso l'androne carraio (foglio 6 n. 128) e successivo passaggio insistente su proprietà di terzi oppure attraverso il medesimo passaggio con accesso dall'incrocio tra la via I Maggio ed il vicolo Superiore.

6.1. Descrizione generale dell'edificio

L'immobile oggetto di perizia è costituito da una porzione verticale, da terra a tetto, di un fabbri-



cato in cortina edilizia collocato nella porzione sud del territorio comunale, nel nucleo centrale storico del centro abitato, in area a destinazione residenziale. Ha le seguenti caratteristiche:

- caratteristiche generali: edificio a tre piani fuori terra oltre ad un sottotetto non agibile; il piano terra è destinato ad uso deposito (cantina) mentre i piani primo e secondo sono a destinazione d'uso residenziale; davanti al fabbricato è presente un'area cortilizia ad uso esclusivo, chiusa da una recinzione metallica a bacchette verticali su muriccio in calcestruzzo nella quale si apre un cancello carraio a due ante di foggia analoga alla recinzione, scoperta, pavimentata in parte in battuto di cemento ed in parte in terra;
- struttura: struttura in elevazione in muratura portante di pietrame, orizzontamenti in parte a volta in mattoni ed in parte a voltini in mattoni su travi di legno, tamponamenti perimetrali in muratura di pietra, tetto a struttura in legno, manto di copertura in tegole di laterizio;
- facciate: intonacata e tinteggiata quella verso sud (verso cortile), intonacata quella sul retro, verso nord (su via I Maggio); sulla facciata lato cortile sono presenti due balconi (a piano primo ed a piano secondo) con soletta in pietra sorretta da modiglioni anch'essi in pietra e balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali; i serramenti esterni sono in legno con vetro camera al piano primo ed in legno con vetro semplice al piano secondo, dotati di scuri esterni ad anta in legno;
- ingresso e scala: l'ingresso avviene dall'area scoperta cortilizia oppure dal vicolo per mezzo di una scoperta in calcestruzzo tinteggiato con pedata dei gradini in pietra serena e balaustra in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali, in parte in uso comune con la proprietà adiacente; tale scala consente l'accesso al fabbricato attraverso i balconi del piano primo e del piano secondo.

6.2. Descrizione dell'immobile

L'immobile in argomento si sviluppa su tre piani fuori terra ed è composto da locale cantina e due ripostigli al piano terra (1° p.f.t.), cucina, una camera, bagno con antibagno, ripostiglio su balcone ed un balcone al piano primo (2° p.f.t.), due camere, disimpegno ed un balcone al piano secondo (3° p.f.t.); ha le seguenti caratteristiche :

- accesso: avviene dai balconi dei piani primo e secondo tramite la scala esterna e le portefinestre che si aprono nelle varie stanze; i piani primo e secondo sono inoltre collegati da una scala a chiocciola interna; l'accesso al piano terra avviene direttamente dal cortile privato;
- soggiorno a piano primo: pavimento in piastrelle di gres 25x25 cm; pareti e soffitto (a volta in mattoni) sono intonacati e tinteggiati; nel locale è presente un camino attualmente non utilizzato e chiuso da nate in legno;
- cucina: pavimento in piastrelle di ceramica 30x30 cm; le pareti sono rivestite in perline di le-



gno fino all'altezza di 2,20 m circa: la parte superiore delle pareti ed il soffitto (a volta in mattoni) sono intonacati e tinteggiati; nella zona cottura la parete è parzialmente rivestita in piastrelle di ceramica; è presente una scala a chiocciola a pianta quadrata in acciaio verniciato di collegamento con il piano secondo;

- bagno: pavimento in piastrelle di gres 20x20 cm; pareti rivestite con piastrelle di ceramica 25x15 cm fino all'altezza di 220 cm circa, il resto intonacate e tinteggiate; il soffitto è intonacato e tinteggiato; è dotato di lavabo, vaso, bidet, piatto doccia munito di box in acciaio verniciato e policarbonato e di attacco lavatrice;
- camera da letto matrimoniale: pavimento in piastrelle di ceramica 25x25 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;
- seconda camera da letto: pavimento in piastrelle di ceramica 25x25 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;
- disimpegno: pavimento in piastrelle di ceramica 25x25 cm; pareti e soffitto sono intonacati e tinteggiati;
- n. 2 balconi: pavimento in piastrelle di gres ingelivo 20x10 cm; ringhiera in acciaio verniciato con motivo a bacchette verticali;
- porte interne: in legno tamburato con specchiatura in vetro stampato ad eccezione di quella della seconda camera a piano secondo che è cieca;
- serramenti esterni: in legno e vetro camera al piano primo, in legno e vetro semplice al piano secondo; sono dotati di scuri esterni ad anta in legno;
- impianto di riscaldamento: autonomo, servito da caldaia murale alimentata a gas metano; i terminali di erogazione del calore sono costituiti da radiatori a piastra in alluminio;
- acqua calda sanitaria: produzione autonoma mediante la medesima caldaia murale a servizio dell'impianto di riscaldamento;
- impianti: alloggio dotato degli ordinari impianti (elettrico, distribuzione acqua calda e fredda, antenna TV, distribuzione gas metano, scarico acque reflue); per tali impianti, di esecuzione non recente, lo scrivente non ha reperito dichiarazione di conformità ex art. 7 D.M. 37/08 o documenti equivalenti;
- cantina: al piano terra, suddivisa in due locali; l'accesso avviene dal cortile tramite una porta in legno; ha pavimento in battuto di terra; le pareti ed il soffitto (a volta) sono in muratura di mattoni a vista; è dotata di due finestre in legno e vetro semplice con scuri interni ad anta in legno ed inferriate metalliche esterne.
- condizioni generali: l'immobile si presenta, in generale, in buono stato di conservazione e manutenzione, ad eccezione della facciata sul retro che necessita di intervento di tinteggiatura;



è caratterizzato da materiali di qualità modesta e di posa non recente;

La superficie commerciale dell'immobile, desunta dalle planimetrie reperite previa verifica sommaria delle misure, è di 54,80 m² circa a piano terra, 52,50 m² circa a piano primo, 52,50 m² circa a piano secondo, quella dei balconi è di 10,00 m² circa e 9,00 m² circa. La superficie scoperta del lotto è di 75,00 m² circa di cui 63,00 m² circa adibita a cortile privato recintato ed il resto costituito da fascia esterna alla recinzione occupata dal vicolo.

L'altezza dei locali è di 2,30 m circa a centro volta al piano terra, di 2,94 m circa a centro volta al piano primo, di 2,40 m circa a centro voltini a piano secondo.

Per una miglior descrizione dell'unità immobiliare in oggetto si faccia riferimento ai seguenti allegati alla presente relazione:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare (ved. all. 1);
- planimetria illustrativa dell'alloggio elaborata dallo scrivente (ved. all. 2);
- documentazione fotografica (ved. all. 6).

* * *

7. SITUAZIONE EDILIZIA

7.1. Permessi edilizi

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vaie. Dalle risultanze delle ricerche eseguite è emersa l'esistenza in archivio delle seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di perizia e di cui lo scrivente ha preso visione:

- concessione edilizia n. 604 in data 27.02.1985 rilasciata per “ *modifiche interne per ricavo servizio igienico sanitario e costruzione recinzione, sostituzione serramenti in legno, rappezzi intonaco*”;
- autorizzazione edilizia n. 672 in data 26.03.1986 rilasciata per lavori di “ *rifacimento tetto, sostituzione grondaie e perlinaggio cornicioni*”;
- autorizzazione edilizia n. 799 relativa a domanda in data 15.05.1987 prot. 1125 rilasciata per lavori di “ *tinteggiatura in colore chiaro della facciata sud dell'alloggio*”;
- autorizzazione edilizia n. 1248 in data 15.11.1991 rilasciata per lavori di “ *rappezzatura e tinteggiatura parziale facciata lato via 1° Maggio e pavimentazione ed intonacatura locale ad uso deposito al piano terreno*”;
- autorizzazione edilizia n. 1246 in data 16.11.1991 rilasciata per lavori di “ *tinteggiatura in colore chiaro della facciata sud del fabbricato in Vicolo Superiore n. 8*”.

Lo scrivente ha reperito copia dei provvedimenti autorizzati nonché degli elaborati grafici relativi alla sopra citata concessione n. 604.



Si veda la documentazione allegata alla presente relazione (ved. all. 3).

7.2. Certificato di agibilità

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Vaie e dall'esame dei relativi registri d'archivio, per il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto non risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

7.3. Regolarità edilizia

Dal confronto dello stato dei luoghi, come rilevato in occasione del sopralluogo effettuato, con i documenti reperiti nel corso delle ricerche effettuate presso l'Archivio Edilizio del Comune di Vaie, ed in particolare con gli elaborati grafici contenuti nella pratica di cui alla concessione edilizia n. 604, nonché con la planimetria catastale, l'immobile risulta presentare le seguenti difformità:

- A) è presente una scala interna di collegamento tra il piano primo ed il piano secondo non riportata negli elaborati grafici reperiti;
- B) il locale deposito a piano terra è stato suddiviso in due locali mediante erezione di tramezzo longitudinale;
- C) a piano secondo sono stati ricavati due camere ed un disimpegno mediante tramezzatura difforme da quanto riportato nella planimetria catastale; negli elaborati grafici reperiti non è riportata la rappresentazione planimetrica del piano secondo.

Alla luce delle informazioni reperite è parere del sottoscritto esperto incaricato che:

- per la difformità descritta al precedente punto A) **possa essere prevista la regolarizzazione** mediante presentazione di pratica edilizia di “ *accertamento di conformità* ” ai sensi del comma 1 dell'art. 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 con il pagamento a titolo di oblazione di una somma che, a giudizio del sottoscritto estimatore, nel caso specifico, sarebbe, con tutta probabilità, determinata in misura pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, con un minimo di 516,00 €, oltre ad eventuali diritti di segreteria applicati dagli uffici comunali ed agli onorari professionali per la presentazione delle pratiche edilizie nonché per la variazione catastale finale; il tutto per un importo complessivo indicativamente stimato in 4.500,00 € circa, peraltro determinabile con precisione solo a seguito di presentazione di detta pratica;
- per la difformità descritta al precedente punto B) **possa essere prevista la regolarizzazione** contestualmente alla pratica citata per il precedente punto A);
- per la difformità descritta al precedente punto C) **possa essere prevista la regolarizzazione** contestualmente alla pratica citata per il precedente punto A); peraltro, la possibilità di utilizzo dei locali al piano secondo anche laddove non siano rispettate le altezze minime di leg-



ge parrebbe risultare consentito dall'art. 36, c. 5, lett. b), punto 1) del Regolamento Edilizio del Comune di Vaie.

In merito si veda la planimetria illustrativa delle difformità edilizie riscontrate realizzata dallo scrivente ed allegata alla presente relazione (ved. all. 3).

7.4. Commercialità dei beni

Alla luce di quanto esposto nei precedenti paragrafi è parere dello scrivente che, in punto edilizio, **non sussistano condizioni ostative alla commerciabilità del bene** costituente l'immobile oggetto della presente relazione.

7.5. Situazione urbanistica

Dall'esame della documentazione costituente il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Vaie, ed in particolare dai relativi estratti di mappa, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobiliare periziando rientra in zona di tipo "A2 – Area residenziale - Capoluogo". Tale area risulta descritta, nelle Norme Tecniche di Attuazione di cui alla Variante Parziale del P.R.G.C. rielaborata a seguito delle osservazioni della Regione Piemonte contenute nella D.G.R. n. 24-7214 del 10.03.2014, come agglomerato urbano di antica formazione e di particolare interesse ambientale individuato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m.i.. Inoltre, la zona ove è collocato l'edificio è indicata con la classe di idoneità urbanistica IIIb2 dalla Carta di Sintesi dei Dissesti Idrogeologici, Categoria Sismica III e parzialmente in zona di amplificazione sismica. In merito si veda l'art. 11.2 delle dette N.T.A..

In generale, nello specifico, gli eventuali interventi di modifica all'unità immobiliare in oggetto ricadrebbero, al più, nella fattispecie della ristrutturazione edilizia e pertanto sarebbero consentiti, previa predisposizione di corretta pratica edilizia.

7.6. Certificazione energetica

Con riferimento alla legge Regione Piemonte 28 maggio 2007 n.13 " *Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia* " ed alla Deliberazione della Giunta Regionale 04 agosto 2009 n. 43-11965 " *Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere d), e) ed f)*", entrata in vigore a fare data dal 1° ottobre 2009, nonché al D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013, al D.P.R. 75/2013 ed alla D.G.R. 04 febbraio 2014 n. 17-7073 " *Adeguamento in materia di certificazione energetica alle disposizioni di cui al decreto legge 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 e al d.p.r. 75/2013. Modifica della D.G.R. 4 agosto 2009 n. 43-11965 e s.m.i.*", lo scrivente estimatore segnala che, sulla base delle informazioni acquisite presso il debitore esecutato nonché presso il SIPEE della Regione Piemonte, alla data di effettuazione del sopralluogo l'immobile di cui alla presente relazione non era dotata di attestato di certificazione energetica.



* * *

8. SPESE CONDOMINIALI E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

L'edificio composto dall'immobile oggetto della presente relazione non è costituito in condominio. Pertanto non è preso in considerazione quanto previsto dal punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c..

* * *

9. VALORE DELL'IMMOBILE, PREZZO BASE PER LA VENDITA

9.1. Valutazione dell'immobile

Per i criteri adottati per la stima lo scrivente rinvia alla lettura del successivo paragrafo 11.2. della presente relazione.

La valutazione sotto esposta deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere.

La stima è stata effettuata sotto l'ipotesi di immobile libero.

Sulla base di quanto esposto ne risulta quanto segue.

$$S_{C,tot} = \sum_i (S_{C,i} \times c_{d,i})$$

dove $S_{C,i}$ indica la superficie commerciale di ciascuna parte dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze e $c_{d,i}$ indica il coefficiente di differenziazione delle singole pertinenze. Da cui, per arrotondamento

$$S_{C,tot} = 52,50 \text{ m}^2 \times 1,00 + 52,50 \text{ m}^2 \times 1,00 + 54,80 \text{ m}^2 \times 0,20 + 10,00 \text{ m}^2 \times 0,25 + 9,00 \text{ m}^2 \times 0,25 + 63,00 \text{ m}^2 \times 0,10 = 127,01 \text{ m}^2$$

Ai fini della stima in esame, in accordo con il comma 2 dell'art. 568 c.p.c., lo scrivente esplicita quanto segue:

- valore unitario assunto per la stima del bene, determinato in relazione alla zona, alla tipologia d'immobile, all'età, allo stato d'uso e manutenzione $VU = 550,00 \text{ €/m}^2$;
- coefficiente correttivo di piano: $C_P = 1,00$ (nessun coefficiente correttivo in quanto considerato come edificio intero);
- coefficiente correttivo per lo stato possesso: $C_{SP} = 1,00$ (libero);
- coefficiente correttivo per assenza di garanzia da vizi del bene venduto (assunto pari ad un decremento del 5%): $C_G = 0,95$;
- adeguamento per irregolarità edilizie ed urbanistiche: $A_{EU} = 4.500,00 \text{ €}$;



- adeguamento per spese condominiali insolute (nei due anni precedenti la data della presente relazione): $A_{SC} = \text{zero}/00 \text{ €}$ (non esiste condominio);
- adeguamento per oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento (cancellazioni di ipoteche e pignoramenti) ipotizzati in via preliminare cautelativa dallo scrivente alla data della presente relazione, da determinare all'atto dell'aggiudicazione (compreso l'onorario professionale per la cancellazione delle formalità stimato in 500,00 €): $A_{OG} = 829,00 \text{ €}$.

Ne consegue, per arrotondamento:

$$V = S_{C,tot} \times V_U \times C_P \times C_{SP} \times C_G - (A_{EU} + A_{SC} + A_{OG}) = 61.030,00 \text{ €} .$$

Pertanto, con valutazione comunque a corpo e non a misura, il valore dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, tenuto conto delle considerazioni sopra esposto ed arrotondato secondo gli usi, viene stimato complessivamente in **61.000,00 €**.

Il sottoscritto esperto incaricato segnala che l'aggiudicatario sarà inoltre tenuto al pagamento di ulteriori oneri, non determinabili dallo scrivente, quali gli oneri fiscali conseguenti alla vendita (bolli, tasse ed imposte ipotecarie e catastali, voltura catastale ed imposta di registro per il decreto di trasferimento, secondo aliquota applicabile al momento dell'aggiudicazione anche in relazione allo stato dell'aggiudicatario stesso) nonché della parcella del delegato alla vendita, oneri che, peraltro, non incidono sul valore sopra stimato.

* * *

10. GIORNALI D'INFORMAZIONE LOCALI

Essendo l'immobile in oggetto collocato fuori Torino, lo scrivente segnala i seguenti principali giornali d'informazione locali a maggiore diffusione nella zona interessata, diversi dai quotidiani a tiratura nazionale:

XXXXXXXXXX

* * *

11. INFORMAZIONI ACCESSORIE

Le informazioni contenute nel presente capitolo ancorché non fondamentali per l'espletamento dell'incarico ricevuto, sono accessorie e complementari a quanto illustrato nei precedenti capitoli



al fine di meglio descrivere ed illustrare l'attività svolta.

11.1. Quesito peritale

L'ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione ha affidato allo scrivente dr. ing. Diego Paltanin, con studio in Collegno (TO), via Marco Minghetti n. 18, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Torino al n. 6204K ed all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Torino, l'incarico di stimare il più probabile valore in libero commercio dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo, assegnandogli il seguente quesito:

“L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e svolte ulteriori ricerche solo nel caso in cui gli elementi da essi forniti siano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

- a) identifichi i beni pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
- b) 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;*
- c) indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, d egli 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;*
- d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi del n. 3 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, indichi le generalità dell'occupante;*
- e) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg;*
- f) verifichi la regolarità edilizia ed 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;*
- g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
- h) verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
- i) determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.*
- j) individui, per gli immobili siti fuori Torino, i giornali di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata, quotidiani, multi settimanali o settimanali, editi da soggetti*



iscritti al Registro operatori della comunicazione” .

11.2. Criteri di stima

Lo scrivente è pervenuto alla seguente valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia secondo ispirazione ad un criterio di stima analitico per valori unitari medi per immobili quali quello in oggetto.

Al fine di determinare il valore unitario da applicare, lo scrivente ha tenuto in considerazione numerosi fattori caratterizzanti le unità immobiliari in oggetto tra cui ad esempio:

- la collocazione in zona centrale d'impianto storico del Comune di Vaie, in area a destinazione residenziale;
- l'appetibilità commerciale e la disponibilità di alloggi immobili nella zona in oggetto;
- la disponibilità di un cortile privato;
- la distribuzione dell'unità immobiliare;
- l'età dell'immobile, risalente ad almeno 150 anni fa;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità ed il livello qualitativo delle finiture;
- lo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo complesso;
- la taglia dell'immobile;
- la regolarità edilizia dell'immobile;
- la situazione urbanistica dell'area;
- le dotazioni impiantistiche dell'immobile.

Alla luce degli elementi sopra esposti, delle informazioni acquisite dal mercato e da pubblicazioni specializzate (tra le altre “ *Come si stima il valore degli immobili*” - Marina Tamborrino – Edizioni Il Sole 24 Ore, il “ *Codice delle valutazioni immobiliari*” – Edizioni Tecnoborsa – 4^A edizione, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari di operatori economici vari, ecc.) nonché dell'esperienza personale, lo scrivente è pervenuto alla valutazione del più probabile valore attuale dei beni di cui alla presente perizia, in ragione della superficie commerciale, adottando in via prudenziale un criterio di stima sintetico-comparativo a corpo comunque supportato da considerazioni effettuate su base unitaria.

Nell'ottica suddetta lo scrivente precisa che al fine della determinazione della superficie commerciale, in accordo con gli usi correnti nonché con la normativa tecnica vigente, sono considerate comprese:

- la superficie utile netta (costituita dalla somma delle superfici calpestabili),
- le superfici in pianta dei muri interni (compresi pilastri portanti e vani tecnici),
- le superfici in pianta dei muri perimetrali esterni computati per l'interno spessore,
- le superfici in pianta dei muri confinanti con altre proprietà o con spazi comuni e/o condomini.



niali computati per metà dello spessore,

- le superfici virtuali delle pertinenze calcolate come prodotto della superficie reale di ciascuna pertinenza per il corrispondente coefficiente di differenziazione (secondo letteratura, consuetudini, ecc.) finalizzato a correttamente valorizzare la pertinenza in relazione all'unità principale.

La stima, inoltre, è stata effettuata in ipotesi di immobile libero.

La valutazione deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui ogni immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, come visto e piaciuto, con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza nonché alle regolamentazioni citate, che si intendono qui integralmente richiamate, per ogni altra condizione, clausola, peso ed onere. Inoltre, la valutazione deve intendersi, comunque, a corpo e non a misura.

11.3. Ulteriori informazioni accessorie

L'incarico è stato affidato allo scrivente che ha prestato giuramento il giorno 16.01.2018.

Al fine di accertare l'attuale residenza dell'esecutato, il sottoscritto estimatore ne ha richiesto il certificato di residenza all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vaie (TO); tale documento attesta che alla data di rilascio del certificato stesso, 16.02.2018, il debitore esecutato risultava residente in Vaie (TO), Vicolo Superiore n. 8.

Successivamente lo scrivente ha esperito tentativo di prendere contatto con l'esecutato mediante invio presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino di comunicazione di sopralluogo a mezzo PCT e presso la residenza del debitore di lettera raccomandata A.R. contenente i propri recapiti nonché il giorno e l'ora fissati per l'esecuzione dell'accesso all'immobile in oggetto. Il sottoscritto esperto incaricato ha altresì inviato presso la residenza del debitore esecutato la comunicazione della convocazione per l'esecuzione del sopralluogo anche a mezzo posta ordinaria.

Lo scrivente, il giorno 16.02.2018, in data e ora concordate telefonicamente con il conduttore dei locali, ha quindi effettuato il sopralluogo presso l'immobile in oggetto alla presenza del conduttore stesso ed in assenza del debitore.

Detto sopralluogo è stato integrato dalle informazioni provenienti dal mercato e dall'esame dei documenti pubblicamente custoditi, ove reperiti, nonché dei documenti allegati al fascicolo del procedimento. A tale fine lo scrivente ha eseguito accertamenti presso l'Archivio Edilizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vaie, presso l'Agenzia delle Entrate di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare e Ufficio del Catasto.



Lo scrivente ha inoltre acquisito copia dell'atto di provenienza presso lo studio del notaio che ha rogato l'atto medesimo. Lo scrivente ha infine integrato quanto così ottenuto mediante accesso presso l'Archivio Notarile di Torino.

Sulla base delle risultanze delle operazioni eseguite il sottoscritto estimatore ha redatto le risposte al quesito peritale esposte nei precedenti capitoli.

* * *

12. ELENCO ALLEGATI

In allegato alla presente relazione sono prodotti i seguenti documenti i quali ne costituiscono parte integrante ed alla cui lettura lo scrivente rinvia anche in assenza di specifico riferimento agli allegati stessi:

1. documentazione catastale:
 - estratto di mappa N.C.T.
 - n. 1 planimetria catastale dell'immobile
 - visure catastali attuali e storiche;
2. planimetrie illustrative:
 - estratto cartografico con l'indicazione della collocazione dell'immobile
 - planimetria illustrativa dello stato di fatto dell'alloggio;
3. documentazione edilizia e urbanistica:
 - estratto di mappa P.R.G.C. ed estratto delle norme urbanistico-edilizie
 - copia dei provvedimenti autorizzativi reperiti
 - copia degli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia n. 604 del 27.02.1985
 - planimetria illustrativa delle difformità edilizie;
4. documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - visure sommarie aggiornate;
5. copia atto di provenienza:
 - atto di compravendita a rogito del notaio XXXX in data 07.06.2007, repertorio n. XXXX, registrato a XX) il
XXXXX
6. documentazione fotografica;
7. copia del contratto di locazione.

* * *

In fede,

l'esperto incaricato
ing. Diego Paltanin



STUDIO TECNICO
ING. DIEGO PALTANIN

Collegno, li 19.03.2018

