TRIBUNALE DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Comune

R.G.E. 261/2021

Creditore: OOOOOO

Debitore esecutato: OOOOO

PERIZIA PER ESECUZIONE IMMOBILIARE

PREMESSE 2

RISPOSTA AL QUESITO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI 2
2. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO 2
3. FORMALITÁ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI 2
4. SPESE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI 3
5. PROPRIETÁ e CRONISTORIA 4
6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA 4
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÁ E APE 5
8. STIMA 6
9. DESCRIZIONE 8

ELENCO ALLEGATI 9

Arch. Francesca Raffo
via Baretti 36, 10125 Torino
tel. e fax 011 7630384 - cellulare 328 4589010
e-mail: francescaraffo@libero.it

PREMESSE

Con atto di pignoramento trascritto in data 18/06/2021 OOOOO, rappresentata e difesa dall'avvocato , sottoponeva a pignoramento il bene in oggetto, di proprietà per la quota di 1/1 del sig. OOOOO, promuovendo l'esecuzione immobiliare n. 261/2021.

Il Giudice della procedura esecutiva, all'udienza del 07/09/2021, disponeva CTU nominando la sottoscritta Arch. Francesca Raffo e fissava l'udienza per la comparizione delle parti in data 25/02/2022 alle ore 11.40.

RISPOSTA AL QUESITO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni pignorati fanno parte dello stabile del comprensorio edilizio "Sud-Ovest del Colle", sito in Sestriere (TO), regione La Droit du Col, consistente in tre fabbricati affiancati alla ex strada militare Monte Rotta (ora comunale) e, più precisamente, si tratta di:
nello stabile A, con accesso da via Monte Rotta n. 6: al piano terreno (primo fuori terra) alloggio numero 14, composto di ingresso-soggiorno living con angolo cottura, disimpegno e bagno, posto alle coerenze di: alloggio 15, corridoio comune, alloggio 13.

L'unità è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sestriere come segue:

sezione urbana CH, foglio 9, mappale 423, sub. 4, via Monte Rotta 6, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 35 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 35 mq, rendita 247,90€, intestata al sig. OOOOO per la quota di 1/1.

2. STATO DI OCCUPAZIONE E DI POSSESSO

L'appartamento è utilizzato dall'esecutato come casa di villeggiatura.

3. FORMALITÁ PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI, ONERI e PESI

FORMALITÁ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 21/05/2005 ai nn. 5117/743 derivante da concessione a garanzia di mutuo, stipulata con rogito notaio Olivero Fabrizio di Torino dell'11/05/2005 rep. 8692/4558, a favore OOOOO e contro l'esecutato per la somma capitale di 100.000,00€ e totale di 200.000,00€ e la durata di 15 anni.

- **Pignoramento** immobiliare trascritto in data 21/03/2014 ai nn. 1704/1387, nascente da atto del 06/02/2014 rep. 3969 a favore di OOOOO e contro l'esecutato.
- **Pignoramento** immobiliare trascritto in data 18/06/2021 nn. 5201/4061, nascente da atto del 09/03/2021 rep. 2986 a favore di OOOOO e contro l'esecutato.

I dati indicati nella relazione ex art. 567 c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

VINCOLI e ONERI (condominiali, edilizi/urbanistici, storico/artistici) opponibili all'acquirente

Nella vendita sono comprese pro quota le ragioni di comproprietà sulle parti dello stabile che sono da ritenersi comuni tra più condomini per legge, uso, destinazione e consuetudine, nonché per il regolamento di condominio (che si allega alla presente).

CENSO, LIVELLO e USI CIVICI

In base alle visure effettuate presso la conservatoria, il catasto e il database "Sistema Piemonte", i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi; il diritto di proprietà del debitore è di esclusiva proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

4. SPESE e PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

SPESE

Il regolamento di condominio è stato depositato nei rogiti del notaio Burlando in data 22/04/1964 rep. 26640, registrato a Torino il 12/05/1964 al n. 31165.

Relativamente al bene in oggetto, le spese di gestione ordinaria e di riscaldamento per il periodo dal 01/10/2019 al 30/09/2020 ammontano a 1.601,20€. Le spese di gestione ordinaria e di riscaldamento per il periodo dal 01/10/2020 al 30/09/2021 ammontano a 2.056,14€. Il preventivo per le spese di gestione e di riscaldamento per il periodo dal 01/10/2021 al 30/09/2022 ammonta a 1.487,49€. Il debito in capo all'esecutato è pari a 8.490,64€.

Si precisa che l'aggiudicatario dovrà farsi carico, ai sensi dell'art. 63 del codice civile, della situazione debitoria e del pagamento delle spese condominiali limitatamente all'anno solare in corso ed all'anno solare precedente, da richiedere all'amministratore di condominio.

PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Susa non risultano altri procedimenti giudiziari in corso che colpiscono l'immobile.

5. PROPRIETÁ e CRONISTORIA

I beni alla data del pignoramento risultano essere di proprietà del sig. OOOOO, per acquisto dal sig. OOOOO con atto di compravendita rogito notaio Olivero Fabrizio di Torino dell'11/05/2005 rep. 8691/4557, trascritto in data 21/05/2005 ai nn. 5116/3795.

I beni pervennero al sig. OOOOO per atto di compravendita del 27/09/1979 notaio Venanzio Ferraris di Bussoleno, trascritto in data 20/10/1979 ai nn. 5224/4414 da potere di OOOOO e successiva nota di conferma del 15/12/1979 nn. 6433/5444.

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in data anteriore al 1967.

Relativamente al fabbricato sono stati rilasciati:

- Permesso edilizio 10-1962 del 26/08/1963:
- Certificato di abitabilità del 29/01/1965;
- Condono n. 600 del 18/10/1999 (domanda prot. 1077 del 01/04/1986) sulle parti comuni del fabbricato A;
- Condono n. 601 del 18/10/1999 (domanda prot. 1077 del 01/04/1986) per modifiche di facciata del fabbricato A.

Relativamente all'appartamento pignorato è stata presentato condono del 30/06/1986 prot. 1962 per: spostamento di tramezzi interni e modifica del portoncino di ingresso all'alloggio. In data 04/07/1986 il Comune di Sestriere chiedeva di fornire la planimetria dell'appartamento con indicate le difformità rispetto al progetto a suo tempo approvato, ma il documento non è mai stato depositato in Comune.

Situazione urbanistica



R AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Sestriere il bene in oggetto ricade in area residenziale a capacità insediativa esaurita.

Secondo l'art. 22 delle N.T.A.: le aree residenziali a capacità insediativa esaurita (R) sono le aree in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di ristrutturazione urbanistica. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

a) allacciamento ai pubblici servizi; b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni; c) ordinaria e straordinaria manutenzione; d) restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti; e) realizzazione di volumi tecnici possibilmente interrati che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni; f) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici e siano comprese fra quelle consentite nella zona.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE – AGIBILITÁ E APE [1]

- In relazione alla nullità prevista dall'art. 46 del DPR 380/01 e all'art. 40 della legge 47/85 si riferisce che l'immobile è commerciabile perché realizzato precedentemente al 1967

[1] In relazione alla regolarità o conformità edilizia si specifica che, in generale, gli immobili si intendono commerciabili quando sono stati realizzati prima del 1967 oppure quando sono stati costruiti in forza di un titolo abilitativo valido, in modo non totalmente difforme da questo e senza variazioni essenziali. Gli immobili si intendono invece regolari o conformi quando appaiono sostanzialmente uguali e conformi ai progetti e ai permessi.

Si specifica che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono da ritenersi completi solo per quanto riguarda la commerciabilità, mentre quelli relativi alla regolarità o conformità sono invece da considerarsi sempre parziali. Si evidenzia infatti che le irregolarità cosi dette minori costituiscono un insieme aperto che possono interessare, oltre alla forma e alle dimensioni, anche ogni altro elemento dell'immobile. La presenza di irregolarità minori, generalmente, non costituisce un serio pregiudizio per l'immobile, per cui un esaustivo accertamento sarebbe molto oneroso e quasi sempre ininfluente.

In caso di futura vendita l'aggiudicatario potrà quindi, in base a quanto riferito nel presente paragrafo, garantire all'acquirente la commerciabilità, ma non la regolarità.

Nel caso l'immobile fosse invece ritenuto incommerciabile, l'aggiudicatario per poterlo vendere dovrà sanare o eliminare le difformità che lo hanno reso incommerciabile.

- Per quanto riguarda il certificato di agibilità si ricorda che si tratta di un documento che dimostra che l'immobile sia idoneo all'uso per cui è stato realizzato e che attesta quindi la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico previste dalla normativa in vigore al momento dell'approvazione del progetto e che non è soggetto a scadenza. L'agibilità sostanziale si perde però, a prescindere dall'esistenza del documento che la certifica formalmente, constatando il venir meno di una delle condizioni sopra evidenziata. Anche in questo caso gli accertamenti eseguiti in questa sede sono limitati alla verifica dell'esistenza formale del certificato, in alcuni casi semplicemente desunta dal registro delle pratiche edilizie, e non possono essere estesi alla verifica dell'effettiva sussistenza di tutte le condizioni necessarie per l'agibilità sostanziale.

- In relazione all'accatastamento si riferisce che la legge impone al venditore, a pena di nullità dell'atto, di dichiarare la conformità delle planimetrie allo stato di fatto. Si tratta di una norma principalmente finalizzata a garantire la correttezza della trascrizione che, dalla meccanizzazione in poi, avviene sulla base dei soli dati catastali. Le difformità catastali sono quindi sostanzialmente di due tipi: quelle che compromettono la trascrizione (per esempio indicando una cantina diversa da quella acquistata o che non ne permettono l'esatta individuazione) e quelle che incidono essenzialmente sulla conformazione dell'immobile e sulle sue dimensioni (quelle, per esempio, che omettono la presenza di un muro o mal rappresentano la forma delle stanze). Si precisa

e perché non ha subito, in assenza di titolo abilitativo, modifiche che avrebbero comportato la necessità di ottenere un permesso di costruire o altro atto d'assenso equivalente agli effetti.

- Non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con l'ultimo progetto presentato in quanto la planimetria non è stata allegata alla pratica edilizia. In caso fossero riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni (una volta reperita la planimetria allegata al citato condono del 30/06/1986 prot. 1962), gli abusi potranno essere regolarizzati con la presentazione di una CILA tardiva, previa verifica del rispetto della normativa vigente.
- Il certificato di abitabilità è stato rilasciato.
- In relazione alla modifica dell'art. 29 della legge 52/85 si riferisce che la planimetria catastale del 2005 è conforme allo stato dei luoghi.
- L'immobile non dispone di Attestato di Prestazione Energetica.

8. STIMA

Per stimare il valore di mercato degli immobili si ricorre al metodo sintetico che si basa sulla determinazione del valore di mercato attraverso la comparazione con gli attuali prezzi di vendita di beni analoghi a quello da stimare, siti nella stessa zona.

Il parametro di massima di valutazione è costituito dei dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi alla microzona 1 del Comune di Sestriere per il primo semestre del 2021, evidenziati di seguito.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1
Provincia: TORINO
Comune: SESTRIERE
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO S.S.DA PINEROLO
Codice zona: B1
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	2200	3300	L	9	13.5
Abitazioni civili	Ottimo	3100	4600	L	11.4	17
Abitazioni di tipo economico	Normale	1950	2900	L	8	12
Box	Normale	1250	1850	L	7.8	11.7
Posti auto coperti	Normale	940	1400	L	5.7	8.6

quindi che gli accertamenti eseguiti in questa sede sono stati finalizzati a verificare, a vista e non strumentalmente, la conformità catastale in relazione alle sole difformità che possono compromettere la trascrizione e non sono mai estesi alla verifica delle altre difformità, la cui eventuale presenza resta generalmente senza effetti concreti.

Inoltre, per attribuire agli immobili il giusto valore tra quelli indicati dall'OMI, sono stati selezionati e analizzati gli annunci immobiliari che si allegano, ricorrendo al metodo dei prezzi marginali. Il metodo dei prezzi marginali è basato sull'assunto che gli immobili siano apprezzati in base all'utilità attribuita alle singole caratteristiche del bene. Il prezzo marginale è un prezzo implicito, ricavabile da analisi di mercato, che esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica considerata.

Nel caso in esame, le caratteristiche rilevanti ai fini della stima sono: la superficie commerciale, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare e il livello di finiture interne, il piano, la qualità architettonica e il contesto del fabbricato, la presenza dell'ascensore. Il calcolo di stima è illustrato nella tabella che segue:

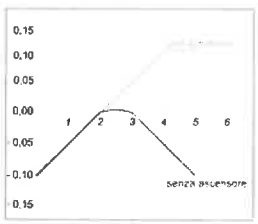
	Imm. da stimare	2	3	4	5	6	Prezzi marginali
Prezzo	-	€ 45.000,00	€ 49.000,00	€ 39.000,00	€ 39.000,00	€ 40.000,00	
superficie	35	28	25	20	20	20	media di Prezzo/sup * 80%
Stato di manutenzione	0,5	0,5	0,8	0,5	0,5	0,7	500 €
piano	0	1	3	4	4	0	5% a piano secondo le curve del grafico
ascensore	sì	sì	sì	sì	sì	sì	
Prezzo/sup.		1.607,14	1.960,00	1.950,00	1.950,00	2.000,00	
Prezzo/sup. - 20%		1.285,71	1.568,00	1.560,00	1.560,00	1.600,00	
		2	3	4	5	6	Prezzi Marginali
Prezzo		€ 45.000,00	€ 49.000,00	€ 39.000,00	€ 39.000,00	€ 40.000,00	
superficie		€ 10.603,20	€ 15.147,43	€ 22.721,14	€ 22.721,14	€ 22.721,14	€ 1.514,74
Stato di manutenzione		€ 0,00	-€ 3.750,00	€ 0,00	€ 0,00	-€ 2.000,00	€ 500,00
piano/ascensore		-€ 2.650,80	-€ 5.301,60	-€ 7.952,40	-€ 7.952,40	€ 0,00	75,74
Prezzi corretti		€ 52.952,40	€ 55.095,83	€ 53.768,74	€ 53.768,74	€ 60.721,14	
Valore dell'immobile		€ 52.952,40	€ 55.095,83	€ 53.768,74	€ 53.768,74	€ 60.721,14	
prezzo al mq		€ 1.512,93	€ 1.574,17	€ 1.536,25	€ 1.536,25	€ 1.734,89	

prezzo al mq 1.578,90 €

iduzione per trattativa 10% 1.421,01 €

Si precisa che:

- *La superficie è calcolata in base all'80% del valore della media del rapporto tra prezzo di offerta e superficie.*
- *Lo stato di conservazione è calcolato in base al costo dei lavori ipotizzati per portare l'alloggio comparato allo stato di quello in oggetto.*
- *Piano e ascensore secondo le curve del grafico.*



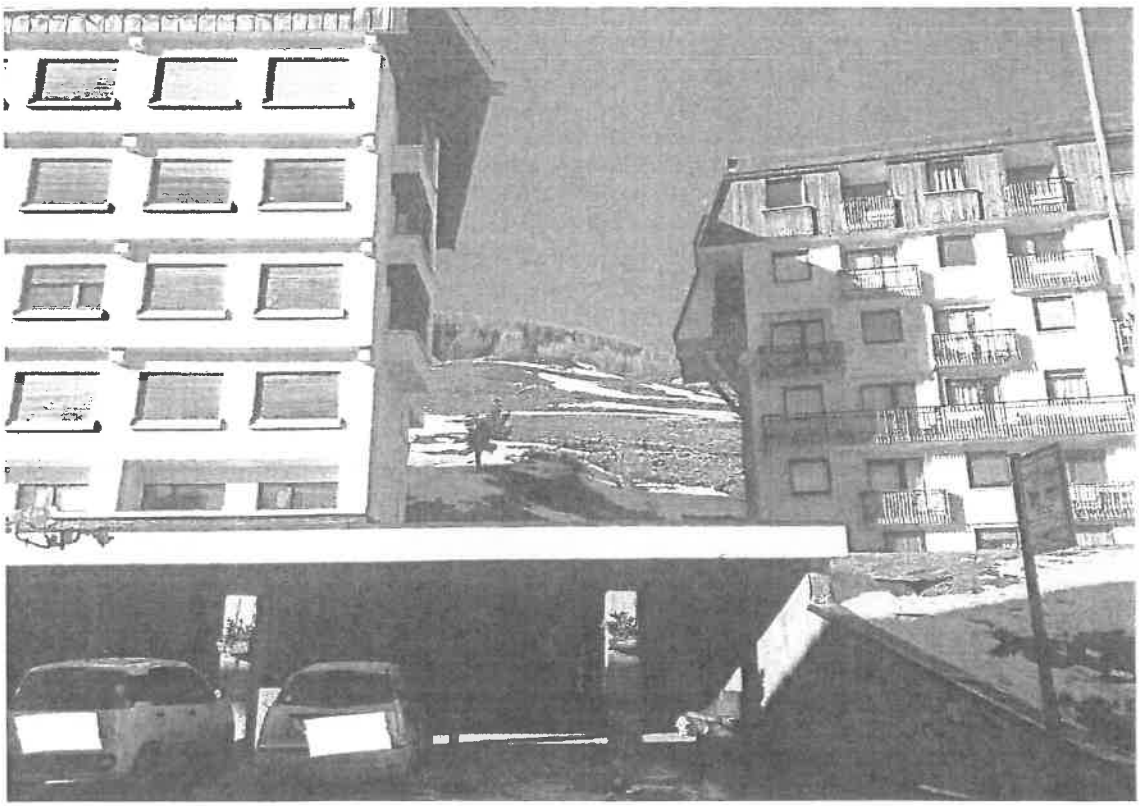
Si stimano quindi gli immobili con i parametri che seguono:

	sup. reale	sup. commerciale	Valore dell'immobile al mq di sup. comm.	totale a corpo
appartamento con cantina	35	35	€ 1.400,00	€ 49.000,00

Si stima il valore degli immobili pignorati in **€ 49.000,00.**

9. DESCRIZIONE

I beni in oggetto fanno parte del complesso immobiliare "Sud-Ovest del Colle" sito in Sestriere, via Monte Rotta n. 6. Il complesso condominiale è formato da edificazioni interrate e da tre case fuori terra con aree circostanti i fabbricati ad uso passaggi pedonali e cortili, nonché da un piazzale attraversato dalla ex strada militare Monte Rotta (ora comunale). Dal piazzale si accede al garage e al piano sotterraneo; i tre fabbricati A, B e C sono collegati da una galleria pedonale in parte interrata e in parte fuori terra; dato il dislivello del terreno, la galleria di servizio, partendo dal piano sotto strada del fabbricato C attraversa il primo piano fuori terra del fabbricato B e si congiunge al quarto piano fuori terra del fabbricato A.
L'edificio C ha ingresso principale dal suddetto piazzale; l'edificio B ha ingresso principale dal piazzale tramite la galleria pedonale (sottostante il piazzale); l'edificio A ha con ingresso principale dal piazzale, sempre tramite la galleria.



I garage si sviluppano sui due piani sotterranei e si trovano in parte sotto il piazzale principale e in parte sotto il corpo dell'edificio C, con accesso a mezzo di rampa dal piazzale.
L'accesso agli stabili A-B-C avviene solo attraverso l'ingresso predisposto ai piedi del fabbricato C, tra l'alloggio del custode e il deposito ski attraverso la scala principale e le scale di servizio dei fabbricati e attraverso la galleria costituita a servizio del complesso condominiale.

Lo stabile si trova sulla via che conduce alla partenza della passeggiata al Monte Rotta e alla partenza delle piste da sci di fondo d'inverno; è situato inoltre a pochi passi dal Palazzetto dello sport, di fronte alla fermata della navetta per gli impianti; è dotato di ascensore, portineria, ski box e ampia zona relax.

Il bene in oggetto consiste in un appartamento al piano terreno (primo fuori terra) con accesso dal corridoio comune; è composto da un unico locale con angolo cottura, disimpegno e servizio. La superficie lorda dell'appartamento è di circa 35 mq e l'altezza interna di 250 cm. Internamente presenta pavimento in legno per tutta la sua superficie, ad accezione del bagno, rivestito in piastrelle sia a pavimento che a parete.
Gli infissi esterni sono in legno; lo stabile è allacciato al teleriscaldamento disponibile tutto l'anno, con regolazione tramite termo-valvole poste sui radiatori. L'acqua è riscaldata tramite boiler collocato in bagno.

Complessivamente si tratta di un immobile in buono stato di manutenzione, anche se solo parzialmente ristrutturato.

Calcolo delle superfici

	superficie lorda (muri inclusi)		superficie commerciale
	mq	*coeff.*	*mq*
appartamento	35,00	100%	35
	35		35

ELENCO ALLEGATI

1 Scheda riassuntiva
2 Allegato fotografico
3 Mappa, visura e planimetria catastali
4 Atto di acquisto
5 Regolamento di condominio e bilanci
6 Pratiche edilizie
7 Elenchi formalità
8 Annunci immobiliari

Arch. Francesca Raffo

via Baretti 36 – 10125 Torino

Torino, lì 21/01/2022

In fede

arch. Francesca Raffo

