

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Delfinetti Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****
ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

**** **Omissis** ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 135/2023 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 144.765,75	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



All'udienza del 16/10/2024, il sottoscritto Geom. Delfinetti Marco, con studio in Viale Giambattista Vico, 1 - 12051 - Alba (CN), email geom.delfinetti@gmail.com, PEC marco.delfinetti@geopec.it, Tel. 0173 34852, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Carmagnola (TO) - Via San Francesco di Seles 52/6, piano T (Coord. Geografiche: 44.8503471326777, 7.719080448517767)

DESCRIZIONE

Ampio NEGOZIO al piano terreno del Complesso "Carmagnola 2000" composto da locale commerciale di mq. 128,09, antibagno, due bagni, deposito. Superficie commerciale lorda: mq. 164,50; superficie utile interna: mq. 146,70. Il negozio di altezza mt. 3,88 al controsoffitto dispone di porta di accesso vetrata ed una vetrina sul lato porticato interno del complesso edilizio e di n.4 vetrine (compresa uscita di sicurezza) sul lato verso Via Battisti. Necessari lavori di completamento zona bagni, finiture generali e completamento impianto termico/climatizzazione mediante posa caldaia murale e ventilconvettori a parete. Presenza di parcheggi pubblici e servizi in generale nelle immediate vicinanze. Classe energetica D (kWh/m²anno: 228,56).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 03/02/2025.

Custode delle chiavi: IGV Istituto Vendite Giudiziarie di Torino

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

ASTE
GIUDIZIARIE®
TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

L'esecutata risulta aver contratto matrimonio il giorno **** Omissis ****. Si veda Estratto per riassunto atto matrimonio allegato.

L'esecutata risulta proprietaria dell'immobile in forza del rogito Not. Osella del 25/02/2003 e successivo rogito Not. De Lorenzo del 15/12/2011. In entrambi gli atti notarili appare il nome **** Omissis **** con codice fiscale: **** Omissis ****. La visura catastale riporta gli stessi dati. Si precisa che a seguito di sentenza del Tribunale di Cuneo del **** Omissis **** l'esecutata veniva adottata dal sig. **** Omissis ****, mutando quindi il proprio nome in **** Omissis **** ed il proprio codice fiscale in **** Omissis ****. I due rogiti notarili di provenienza e la visura catastale riportano quindi il nominativo in data antecedente alla sentenza di adozione.

CONFINI

Il negozio, censito a Catasto Fabbricati al foglio 100 particella 394 sub.18 confina a sud con negozio sub.19, negozio sub.21; a est con marciapiede comune sub.199 lato Via Battisti; a nord con negozio sub.17, negozio sub.16; a ovest con porticato comune sub. 199.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	146,70 mq	164,50 mq	1	164,50 mq	3,88 m	T
Totale superficie convenzionale:				164,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				164,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/2003 al 15/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 394, Sub. 18 Categoria C1 Cl.5, Cons. 136 Rendita € 3.638,34 Piano T
Dal 15/12/2011 al 11/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 100, Part. 394, Sub. 18 Categoria C1 Cl.5, Cons. 133 Superficie catastale 159 mq Rendita € 3.558,08 Piano T

Per i particolari si veda la visura storica per immobile datata 11/03/2025 allegata.

L'esperto estimatore ha provveduto a depositare la variazione catastale DOCFA relativa all'immobile Fg.100 part.394 sub.18 per adeguare la planimetria al rilievo dello stato di fatto.

La variazione catastale è stata protocollata con il numero T00098129 del 10/03/2025 presso la Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Torino, per "diversa distribuzione degli spazi interni".

Nota: il classamento (C/1 classe 5) e la rendita catastale (€ 3.558,08) sono stati proposti dal tecnico e potrebbero in futuro essere soggetti a variazioni da parte della Agenzia delle Entrate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezion e	Fogli o	Part .	Sub .	Zona Cens .	Categori a	Class e	Consistenz a	Superfici e catastale	Rendit a	Pian o	Graffat o	
	100	394	18		C1	5	133	159 mq	3558,08 €	T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La precedente scheda catastale era stata depositata con Dichiarazione prot. T00192846 del 25/03/2010 e riferita all'immobile in Carmagnola (TO), Via San Francesco di Sales 52/6, censito a Catasto Fabbricati al fg. 100 part. 394 sub.18.

A seguito del sopralluogo e dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale erano state riscontrate le seguenti difformità:

1) Realizzazione di pareti interne in cartongesso in corrispondenza del vano principale non indicate nella planimetria catastale.

2) Rimozione dei due ripostigli interni e realizzazione di un locale deposito più ampio di mq. 11.01.

Per tale motivo questo esperto estimatore **ha depositato la variazione catastale DOCFA protocollata con il numero T00098129 del 10/03/2025 presso la Agenzia delle Entrate**, Ufficio Provinciale del Territorio di Torino, per "diversa distribuzione degli spazi interni".

Nota: il classamento (C/1 classe 5) e la rendita catastale (€ 3.558,08) sono stati proposti dal tecnico e potrebbero in futuro essere soggetti a variazioni da parte della Agenzia delle Entrate.

Sussiste quindi la piena conformità catastale.

PRECISAZIONI

L'esecutata risulta aver contratto matrimonio il giorno **** Omissis ****. Si veda Estratto per riassunto atto matrimonio allegato.

L'esecutata risulta proprietaria dell'immobile in forza del rogito Not. Osella del 25/02/2003 e successivo rogito Not. De Lorenzo del 15/12/2011. In entrambi gli atti notarili appare il nome **** Omissis **** con codice fiscale: **** Omissis ****. La visura catastale riporta gli stessi dati. Si precisa che a seguito di sentenza del Tribunale di Cuneo del **** Omissis **** l'esecutata veniva adottata dal sig. **** Omissis ****, mutando quindi il proprio nome in **** Omissis **** ed il proprio codice fiscale in **** Omissis ****. I due rogiti notarili di provenienza e la visura catastale riportano quindi il nominativo in data antecedente alla sentenza di adozione.

Lo stato di manutenzione generale è discreto. L'aggiudicatario dovrà completare i lavori nei bagni e deposito, posizionare le porte interne, posizionare gli elementi mancanti dell'impianto termico ed elettrico. I locali sono tutti da tinteggiare e occorrerà eseguire le opere di manutenzione ordinaria ai serramenti comunque funzionanti.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è sita all'interno del fabbricato condominiale denominato "Carmagnola 2000" codice fiscale: 94050760091, il cui amministratore pro tempore risulta essere la Dott.ssa **** Omissis ****.

Le parti comuni condominiali collegate all'unità immobiliare oggetto di esecuzione sono le seguenti:

- 1) Subalterno 191: Bene comune non censibile a tutti i subalterni - verde giardino comune al piano terreno.
- 2) Subalterno 192: Bene comune non censibile a tutti i subalterni - locale pompe antincendio al piano interrato accessibile da scala esterna a lato del porticato.
- 3) Subalterno 193: Bene comune non censibile a tutti i negozi del piano terreno e uffici del piano primo - locale caldaie al piano interrato accessibile da scala esterna a lato del porticato.
- 4) Subalterno 199: Bene comune non censibile a tutti i subalterni - camminamenti comuni, porticati del piano terreno e marciapiede verso Via Battisti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risulta che l'unità immobiliare sia vincolata a servitù, censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Struttura portante edificio condominiale: fondazioni, pilastri e solai in cemento armato.

Esposizione: lato ovest verso il porticato comune di accesso e lato est verso Via Battisti.

Altezza interna al controsoffitto: mt. 3.88

Pareti interne perimetrali: in muratura intonacate e tinteggiate.

Pareti interne antibagno e due bagni: muratura di mattoni forati intonacati.

Pareti interne locale deposito e negozio principale: struttura in cartongesso tinteggiata.

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica colore beige.

Rivestimento antibagno e bagni: piastrelle di ceramica smaltata in altezza.

Infissi esterni: profili in alluminio con vetrocamera normale. Tutti i serramenti, sia che si tratti di porta di accesso o vetrine sono dotati di sovra-aperture a vasistas (finestre che si aprono verso l'interno dell'edificio e presentano le cerniere sul traverso inferiore), mentre la chiusura è posizionata sulla parte superiore per la ventilazione naturale diretta di altezza cm. 120 circa apribili con asta.

Porte interne: non presenti. Sono visibili i soli controtelai in legno.

Controsoffittatura: presente controsoffitto modulare a quadrotte 60x60 in fibra minerale in tutti i locali ad altezza 3.88 mt. In corrispondenza dell'antibagno e bagni l'altezza della controsoffittatura è pari a mt. 3.06.

Impianti tecnologici:

Impianto elettrico: presente impianto elettrico basico a norma di legge per il quale non si dispone del certificato di conformità. Il quadro elettrico principale è posto esternamente al deposito. Il controsoffitto dispone di lampade a quadrotte riflettenti a neon. Montate almeno due lampade per illuminazione d'emergenza.

Impianto termico: impianto costituito in origine da caldaietta muraria a gas metano posta nel vano comune interrato sub.193, una serie di ventil convettori nel locale negozio principale, un radiatore nei pressi del quadro

elettrico e termoarredo nei bagni. Al momento del sopralluogo risultava presente solo l'impianto sottotraccia essendo stati rimossi sia la caldaia murale che i ventil convettori, radiatore e termoarredo bagno. Non si dispone del certificato di conformità.

Impianto di climatizzazione estiva: non presente.

Lo stato di **manutenzione generale** è discreto. L'aggiudicatario dovrà completare i lavori nei bagni e deposito, posizionare le porte interne, posizionare gli elementi mancanti dell'impianto termico ed elettrico. I locali sono tutti da tinteggiare e occorrerà eseguire le opere di manutenzione ordinaria ai serramenti comunque funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/10/1997 al 25/02/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Perosino Fernanda	03/10/1997	28625	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				5	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Torino	22/10/1997	25782			
Dal 25/02/2003 al 15/12/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Osella Paolo	22/02/2003	27278	11214
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Torino	13/03/2003	10715	8066
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Moncalieri	14/03/2003	572	1V		
Dal 15/12/2011 al	**** Omissis ****	Compravendita			

21/01/2025	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Not. De Lorenzo Natale	15/12/2011	76163	32377
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Torino 2	13/01/2012	1753	1297
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Torino	12/01/2012	832	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 31/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Torino il 28/09/2017
Reg. gen. 38829 - Reg. part. 26124
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Atto Giudiziario**
Trascritto a Torino il 26/07/2023
Reg. gen. 32788 - Reg. part. 24986
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui ricade il complesso edilizio denominato "Carmagnola 2000" è individuata nel Piano Regolatore Comunale con la sigla D.U.1.4-SUE 11

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso edilizio denominato "Carmagnola 2000" è stato edificato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- 1) Concessione Edilizia onerosa n.5340/1998 del 23/12/1998 per "Costruzione edifici a destinazione terziaria e residenziale - D.U. 1.4-SUE 11. Istanza prot. 1998/10538 del 14/05/1998. Pratica edilizia 202/1998.
- 2) Concessione Edilizia di onerosa n.5340/b/2003 del 30/06/2003 per "Lavori in variante a progetto esaminato il 30/09/1998-V.710". Istanza prot. 17300/2001 del 13/07/2001. Pratica edilizia 260/2001.
- 3) Denuncia di Inizio Attività DIA prot. 44788 del 25/11/2009. Pratica Edilizia 427-D/09 per interventi di manutenzione straordinaria art.22 commi 3-4 DPR 380/2001 volti al ripristino del locale commerciale. Lavori terminati in data 13/04/2010 come da comunicazione prot.13942 del 14/04/2010.
- 4) Istanza di agibilità prot. 17583 del 24/05/2004 inerente le porzioni al piano terreno del fabbricato sub.12-13-14-16-17-18-19-20-21 del fg.100 per i quali era stata rilasciata la Concessione Edilizia 5340 del 23/12/1998.
- 5) Dichiarazione di agibilità del 30/04/1998 (in riferimento alla istanza prot. 17583 del 24/05/2004).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito del rilievo in loco effettuato in data 03/02/2025 è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con il progetto allegato all'ultima autorizzazione DIA prot. 44788 del 25/11/2009. Pratica Edilizia 427-D/09.

Non esiste piena corrispondenza essendo state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) Lo stato di fatto presenta le misure totali interne di valore inferiore a quello autorizzato a causa di probabile realizzazione controparete interna.
- 2) Sono stati rimossi i due ripostigli a lato del blocco servizi igienici.
- 3) È stato realizzato un locale deposito di superficie mq. 11,00.

L'aggiudicatario dovrà quindi depositare pratica edilizia CILA in sanatoria il cui costo totale comprensivo della parcella professionale, diritti di segreteria, oblazione e variazione catastale si stima orientativamente in € 5500,00.

L'aggiudicatario dovrà inoltre ripristinare tutti gli elementi mancanti dell'impianto termico quale caldaia murale, ventilconvettori, radiatore e termoarredo. Si stima un costo totale orientativo e non preciso, comprensivo di manodopera, valutato in circa 12000,00€.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 607,57

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.823,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.114,13

Il Regolamento condominiale deriva da atto notarile Not. Osella Paolo del 08/10/2013 repertorio 66691/36959, trascritto all'Agenzia del Territorio di Torino 2 il 06/11/2013, Reg.Gen: 38665, Reg.Part: 26942. Millesimi di proprietà generale riferiti solo alle attività commerciali: 16,63
Millesimi di proprietà generale riferiti all'intero complesso: 9.14

Nota 1: La voce totale spese riporta il preventivo anno 2005 (607,25) consuntivo anno 2024 (€ 674,65) e consuntivo anno 2023 (€ 541,16). L'amministratore pro tempore riferisce in e-mail del 26/02/2025 inviata allo scrivente (allegata) che le spese relative all'anno 2025 non sono ancora state deliberate.

Nota 2: Il condominio ha dato inizio ad una azione legale nei confronti della società costruttrice GER Srl per constatazione vizi e difetti legati alla costruzione. In questo momento, così come riferisce l'amministratore pro tempore in email del 26/02/2025 inviata allo scrivente (allegata) l'azione legale è ancora in corso.

Nota 3: le spese straordinarie già deliberate si riferiscono alle spese per rifacimento lastrico solare in proiezione verticale del negozio e sistemazione impianto elettrico parti comuni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nel caso specifico stante la conformazione interna dell'unità immobiliare ad uso commerciale, si è deciso di formare un solo lotto di vendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Carmagnola (TO) - Via San Francesco di Seles 52/6, piano T Ampio NEGOZIO al piano terreno del Complesso "Carmagnola 2000" composto da locale commerciale di mq. 128.09, antibagno, due bagni, deposito. Superficie commerciale lorda: mq. 164.50; superficie utile interna: mq. 146,70. Il negozio di altezza mt. 3.88 al controsoffitto dispone di porta di accesso vetrata ed una vetrina sul lato porticato interno del complesso edilizio e di n.4 vetrine (compresa uscita di sicurezza) sul lato verso Via Battisti. Necessari lavori di completamento zona bagni, finiture generali e completamento impianto termico/climatizzazione mediante posa caldaia murale e ventilconvettori a parete. Presenza di parcheggi pubblici e servizi in generale nelle immediate vicinanze. Classe energetica D (kWh/m²anno: 228.56).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 394, Sub. 18, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 172.725,00. Valore finale di stima: € 144.765,75

Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello del valore medio di mercato ricercando scegliendo ed equiparando beni con le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e temporali presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona di interesse, per esempio prendendo a riferimento i più famosi siti del settore quali Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it in cui operano professionisti del settore, il tutto commisurato ai valori riferiti a mq. Lo scrivente ha inoltre valutato i dati della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2024 della Agenzia delle Entrate semestre 1 della fascia periferica / residenziale V.le Garibaldi /codice zona D1 / microzona catastale 2 a destinazione commerciale . L'interrogazione al sito porta al valore di mercato massimo di €/mq 1250,00

per negozi in stato conservativo normale. Tenendo conto delle caratteristiche del complesso immobiliare, della presenza di supermercato Carrefour Market nelle immediate vicinanze oltre che ad altre attività commerciali, lo scrivente stima il valore unitario di mercato in € 1050,00/mq. Tale valore tiene conto anche delle condizioni di manutenzione generale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Carmagnola (TO) - Via San Francesco di Seles 52/6, piano T	164,50 mq	1.050,00 €/mq	€ 172.725,00	100,00%	€ 172.725,00
Valore di stima:					€ 172.725,00

Valore di stima: € 172.725,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5500,00	€
Spese condominiali insolute	1823,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia (misura forfettaria 5%)	8636,25	€
Altro: oneri di completamento impianto termico	12000,00	€

Valore finale di stima: € 144.765,75

Il criterio di stima, utilizzato per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, è quello del valore medio di mercato ricercando scegliendo ed equiparando beni con le stesse caratteristiche intrinseche, estrinseche, tipologiche e temporali presenti sul mercato immobiliare nella stessa zona di interesse, per esempio prendendo a riferimento i più famosi siti del settore quali Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it in cui operano professionisti del settore, il tutto commisurato ai valori riferiti a mq. Lo scrivente ha inoltre valutato i dati della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2024 della Agenzia delle Entrate semestre 1 della fascia periferica / residenziale V.le Garibaldi / codice zona D1 / microzona catastale 2 a destinazione commerciale .

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'esecutata risulta proprietaria dell'immobile in forza del rogito **** Omissis ****. In entrambi gli atti notarili appare il nome **** Omissis **** con codice fiscale: **** Omissis ****. La visura catastale riporta gli stessi dati. Si precisa che a seguito di sentenza del Tribunale di Cuneo del **** Omissis **** l'esecutata veniva adottata dal sig. **** Omissis ****, mutando quindi il proprio nome in **** Omissis **** ed il proprio codice fiscale in **** Omissis ****. I due rogiti notarili di provenienza e la visura catastale riportano correttamente il nominativo come da titolo in data antecedente alla sentenza di adozione.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Alba, li 12/03/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Delfinetti Marco



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Negozio ubicato a Carmagnola (TO) - Via San Francesco di Seles 52/6, piano T
 Ampio NEGOZIO al piano terreno del Complesso "Carmagnola 2000" composto da locale commerciale di mq. 128,09, antibagno, due bagni, deposito. Superficie commerciale lorda: mq. 164,50; superficie utile interna: mq. 146,70. Il negozio di altezza mt. 3,88 al controsoffitto dispone di porta di accesso vetrata ed una vetrina sul lato porticato interno del complesso edilizio e di n.4 vetrine (compresa uscita di sicurezza) sul lato verso Via Battisti. Necessari lavori di completamento zona bagni, finiture generali e completamento impianto termico/climatizzazione mediante posa caldaietta murale e ventilconvettori a parete. Presenza di parcheggi pubblici e servizi in generale nelle immediate vicinanze. Classe energetica D (kWh/m²anno: 228,56).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 394, Sub. 18, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'area in cui ricade il complesso edilizio denominato "Carmagnola 2000" è individuata nel Piano Regolatore Comunale con la sigla D.U.1.4-SUE 11

Prezzo base d'asta: € 144.765,75



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 135/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.765,75

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Carmagnola (TO) - Via San Francesco di Seles 52/6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 100, Part. 394, Sub. 18, Categoria C1	Superficie	164,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione generale è discreto. L'aggiudicatario dovrà completare i lavori nei bagni e deposito, posizionare le porte interne, posizionare gli elementi mancanti dell'impianto termico ed elettrico. I locali sono tutti da tinteggiare e occorrerà eseguire le opere di manutenzione ordinaria ai serramenti comunque funzionanti.		
Descrizione:	Ampio NEGOZIO al piano terreno del Complesso "Carmagnola 2000" composto da locale commerciale di mq. 128.09, antibagno, due bagni, deposito. Superficie commerciale lorda: mq. 164.50; superficie utile interna: mq. 146,70. Il negozio di altezza mt. 3.88 al controsoffitto dispone di porta di accesso vetrata ed una vetrina sul lato porticato interno del complesso edilizio e di n.4 vetrine (compresa uscita di sicurezza) sul lato verso Via Battisti. Necessari lavori di completamento zona bagni, finiture generali e completamento impianto termico/climatizzazione mediante posa caldaia murale e ventilconvettori a parete. Presenza di parcheggi pubblici e servizi in generale nelle immediate vicinanze. Classe energetica D (kWh/m ² anno: 228.56).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Torino il 28/09/2017

Reg. gen. 38829 - Reg. part. 26124

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Atto Giudiziario**

Trascritto a Torino il 26/07/2023

Reg. gen. 32788 - Reg. part. 24986

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

