

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 165/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

Procuratore: Egr. [REDACTED]

CONTRO (esecutata):

[REDACTED], C.so [REDACTED] n. [REDACTED] CAP [REDACTED] ([REDACTED]),

con Leg. Rappresentante il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

domiciliato ai fini del procedimento presso lo Studio dell'Avv. [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] n. [REDACTED] giulio.santinelli@ordineavvocatialba.eu

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

sul valore di:

OPIFICIO SITO NEL COMUNE DI CARMAGNOLA (TO)

VIA GRUASSA N. 23

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

1. PREMESSA

Il sottoscritto **geom. Mauro SCIARPA**, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO) Via Naviglio n. 8, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri di Torino e provincia al numero 8969 nell'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770 e-mail maurosciarpa@yahoo.it - p.e.c. mauro.sciarpa@geopec.it, in data 15/04/2021 è stato nominato Perito Estimatore per la procedura in epigrafe.

In data 26/05/2022, espletate le formalità di rito e nel contempo assunti i documenti afferenti il presente procedimento esecutivo, depositati presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti, è risultato che: la società proprietaria degli immobili ad uso opificio siti nel Comune di Carmagnola (TO), Via Gruassa n. 23 è la [REDACTED], C.so [REDACTED] n. [REDACTED] CAP [REDACTED] ([REDACTED]), con Leg. Rappresentante il Sig. [REDACTED].

2. ELENCO DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 25/07/2022, il sottoscritto perito, inviava la raccomandata con ricevuta di ritorno, con la quale si comunicava ai debitori la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, invitando i medesimi a consentire la visita degli immobili pignorati, ubicato in Carmagnola (TO) Via Gruassa n. 23, in data 06/08/2022 alle ore 9.00.

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato l'accesso presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino, per accertare eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli della procedura in oggetto.

Successivamente il sottoscritto C.T.U. :

- nel giorno 24/07/2022 ha effettuato presso la piattaforma telematica dell'Agenzia dell'Entrate - SiSter, ulteriori indagini e richiedeva copia delle note di trascrizione al fine di rendere più completa la documentazione della procedura; inoltre si sono richiesti visure catastali storiche ed estratti cartografici;

- in data 21/07/2022 si recava presso il preposto ufficio del settore Urbanistica Edilizia privata del comune di Carmagnola (TO), per la consultazione della documentazione depositata inerente il bene oggetto di stima e di cui si è ricevuta copia;
- in data 25/07/2022 richiede copia atto di provenienza Not. [REDACTED] rep. n. [REDACTED] del [REDACTED]

Eseguiti gli opportuni rilievi ed espletate le procedure tecniche amministrative, il sottoscritto C.T.U. si poneva in condizioni di rispondere ai quesiti dell'Illustrissimo Sig. Giudice.

3. RISPOSTE AI QUESITI

In riferimento all'elenco dei quesiti riportati nell'incarico, si riporta quanto segue:

3.1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Il sottoscritto ha provveduto ad avvisare l'esecutato con comunicazione scritta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno in data 24/07/2022, indicando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06/08/2022 alle ore 9.00 presso gli immobili oggetto di pignoramento.

In data 06/08/2022 avviene quindi il sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento, dalle ore 9.00 alle ore 09.45, alla quale era presente l'esecutato; *si allega verbale di sopralluogo.*

3.2) *verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Lo scrivente ha provveduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e può riferire che, in merito ai certificati ipotecari e catastali storici ventennali reperiti nel fascicolo dell'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, ha verificato la completezza e la correttezza di quanto essi riportano.

La storia ventennale risulta completa alla data di Certificazione Notarile del 07/10/2021, la quale viene allegata alla presente Perizia e, più precisamente, viene integrata con la seguente documentazione aggiornata:

- Certificati Catastali: Visure Storiche dell'Immobile;

- Certificati Ipotecari: Trascrizione dell'atto di pignoramento ed elenco Ispezioni Ipotecarie;

- Planimetrie ed Estratti: n. 1 Estratto di Mappa al C.T. scala 1:1500 e Planimetria delle u.i.u.

a) Formalità pregiudizievoli

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione rilasciata dagli uffici dell'Agenzia dell'Entrate, Conservatoria dei registri Immobiliari di Torino, sugli immobili oggetto di stima gravavano le seguenti formalità pregiudizievoli, aggiornate in data 20/11/2022 *fanno parte integrante della presente relazione di stima.*

1) TRASCRIZIONE CONTRO

- Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Carmagnola (TO) del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ASTI Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED]. C.F. n. [REDACTED];

- Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Carmagnola (TO) del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALBA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED]. C.F. n. [REDACTED];

- Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili siti in Carmagnola (TO) del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ALBA Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED]. C.F. n. [REDACTED];

2) ISCRIZIONE CONTRO

- Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del [REDACTED] Rog. Not. [REDACTED] Rep. n. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- Ipoteca Giudiziale del [REDACTED] emessa dal Tribunale di Treviso, Rep. n. [REDACTED] Iscritta presso l'agenzia Entrate di Torino 2 il [REDACTED] al nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

b) Mappe censuarie

Come già precedentemente specificato, la mappa censuaria risulta depositata dal Creditore Procedente; ai fini dell'alienazione, non si ritiene necessario l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica per le disposizioni di cui all'art. 30 comma 2 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 e s.m.i., in quanto trattasi di cortile pertinenziale di superficie inferiore a 5.000 mq.

c) Titolo di provenienza - serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.

Al 16/09/2021, data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento, l'immobile risulta essere di proprietà dell'Esecutato in forza del seguente titolo:

- N.C.E.U. F. 89 particella 151 sub 26 cat. D/1 R.C. € 2.135,00

- N.C.E.U. F. 89 particella 151 sub 27 cat. D/1 R.C. € 3.868,50

- Atto di Compravendita Rogito Dott. Not. [REDACTED] [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio provinciale di Torino2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino il [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore della Società [REDACTED] ([REDACTED])

PRECEDENTI PASSAGGI DI PROPRIETA'

nel ventennio preso in esame dal Avv. [REDACTED] alla data del [REDACTED]

- Atto di Compravendita Rogito Dott. Not. [REDACTED] [REDACTED] rep. n. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio provinciale di Torino2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino il [REDACTED] al n. [REDACTED] a favore del Sig. [REDACTED].

CRONISTORIA CATASTALE

Ad oggi gli immobili vengono individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Carmagnola (TO) al

- N.C.E.U. F. 89 particella 151 sub 26 cat. D/1 R.C. € 2.135,00 – Via Gruassa n. 23 P.T

- N.C.E.U. F. 89 particella 151 sub 27 cat. D/1 R.C. € 3.868,50 – Via Gruassa n. 23 P.T-1

Gli immobili oggetto di pignoramento risultavano i subalterni ex n. 17 – 18 che a seguito delle Variazioni Catastali del 31/07/2013 prot. TO 0285824 hanno generato i nuovi identificativi n. 26 – 27

Gli immobili risultano i medesimi e pertanto vi è continuità dell'ipoteca degli immobili oggetto di pignoramento.

3.3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

a) Individuazione Catastale - Comune di Carmagnola (TO)

CATASTO FABBRICATI:

- Foglio di mappa 89 particella 151 sub 26 cat. D/1 R.C. € 2.135,00 – Via Gruassa n. 23 P.T
- Foglio di mappa 89 particella 151 sub 27 cat. D/1 R.C. € 3.868,50 – Via Gruassa n. 23 P.T-1

COERENZE:

Gli immobili vengono individuati in un sol corpo, confinante con: Via Gruassa su due lati, u.i.u. distinta al sub. 42, sub. 25, sub. 24

b) Natura e Consistenza

- Fabbricato ad uso Opificio (F. 89 n. 151 sub 26)

- porzione di fabbricato, costituita da ampio locale artigianale al piano terra (primo fuori terra);

- Fabbricato ad uso Opificio (F. 89 n. 151 sub 27)

- porzione di fabbricato al piano primo e secondo, costituita da ampio locale artigianale con accesso mediante ingresso al piano primo mediante scala interna;

Parte della superficie commerciale è stata rilevata durante il sopralluogo dell'immobile, una parte invece verrà misurata dalla planimetria catastale in quanto parte del tetto del fabbricato al piano primo è crollato poiché in pessimo stato di conservazione.

RIEPILOGO

1) Fabbricato descritto al Foglio di mappa 89 particella n. 151 sub. 26

$$(44,25+0,40) \times (10,25+0,20+0,40) + (8,00+0,40) \times (7,15+0,10+0,40) = 548,71$$

superficie commerciale calcolata = 550,00 mq (di cui mq utili 493,00)

2) Fabbricato descritto al Foglio di mappa 89 particella n. 151 sub. 27

$$(7,00+0,40+0,10) \times (8,85+0,10+0,10) + (5,50 \times 3,00) + (52,25+0,40+0,40) \times (10,25+0,85+0,40) + (30,50+0,40) \times (7,75+0,40+0,20) + (4,50 \times 2,00) = 961,46$$

superficie commerciale calcolata = 960,00 mq (di cui mq utili 859,00)

c) Descrizione dell'immobile

Lo scrivente precisa che la descrizione è riferita alla situazione reale rilevata in loco, alla quale sarà allegata una esaustiva documentazione fotografica ed il verbale di sopralluogo.

L'immobile in oggetto è ubicato in zona semi-periferica del Comune di Carmagnola (TO), a circa 4,00 Km dal centro cittadino, la Via Gruassa è una traversa di via Torino, Strada Statale n. 393 che collega Carmagnola a Villastellone. Giunti in corrispondenza dell'immobile, vi si ha accesso mediante strada privata con diritto di passaggio per accedere alla proprietà.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano parte di un ex fabbrica ove vi era insediata la ditta Verniano, l'area circostante è completata da capannoni di varie metrature alcuni utilizzati ed altri in disuso.



La tipologia di immobile risulta con struttura in muratura portante in mattoni pieni con solai in c.a. di tipo prefabbricato "TT", attualmente allo stato grezzo, mai utilizzato se non come deposito di materiali di vario genere.

Il fabbricato è prospiciente su due vie di corte interne che collega i vari fabbricati all'interno del complesso. Attualmente non vi è nessun regolamento che determini una suddivisione delle spese di manutenzione degli spazi comuni.

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono facenti parte del fabbricato elevato a due piani fuori terra, con la possibilità di accessi separati tra di loro.



L'immobile, alla data del sopralluogo, risulta allo stato grezzo, abbandonato, con evidenti parti pericolanti, soprattutto parte del piano primo. Mentre una parte risulta ristrutturata nel 2011 a causa delle innumerevoli infiltrazioni che creavano dei danni al proprietario sottostante.

I fabbricati richiamano le caratteristiche dei fabbricati rurali presenti nella frazione, con tetto in legno a due falde in coppi vecchi e muratura portante in mattoni pieni.

Sono presenti alcuni serramenti in ferro ma deteriorati nel tempo, il fabbricato è privo di impianti ed risulta allo stato attuale di notevoli interventi per la messa in sicurezza in quanto è pericolante.

Le murature perimetrali portanti risultano intonacate ed altre con mattoni a vista. .



3.4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver fatto richiesta tramite email all'ufficio dello Stato civile ha reperito che l'esecutato a capo della società oggetto di E.I. risulta Stato Libero.

3.5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Gli immobili oggetto di pignoramento risultavano i subalterni ex n. 17 – 18 che a seguito delle Variazioni Catastali del 31/07/2013 prot. TO 0285824 hanno generato i nuovi identificativi n. 26 – 27

Lo scrivente, dall'esame della documentazione disponibile, ha accertato che la descrizione attuale dei beni è conforme con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento e che gli immobili sono correttamente individuati nella procedura seppur identificati con numerazione differente.

3.6) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Gli immobili in oggetto risultano già accatastati, e conformi a quanto riscontrato in loco.

3.7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



Dagli attuali strumenti urbanistici l'attuale area prevede la sola manutenzione straordinaria degli immobili esistenti e compromettendo altri insediamenti produttivi.

3.8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicato possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizioni previste dall'art. 40, seto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

In data 21/07/2022 è stata effettuata una ricerca negli archivi comunali al fine di poter reperire tutta la documentazione e verificarne la regolarità edilizia.

Da quanto emerge, a capo dell'immobile in oggetto, non è stata trovata nessuna licenza e/o autorizzazione, esso risulta già esistente prima del 01/09/1967.

Per quanto riguarda la manutenzione di parte del tetto di copertura è stata presentata una S.C.I.A. in data 17/10/2011 prot. n. 37092 attualmente decaduta senza aver mai comunicato dichiarazione di fine lavori.

3.9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Gli immobili pignorati sono costituiti da unità immobiliari catastalmente distinte e pertanto suscettibili di fornire reddito proprio, per le quali sarebbe tecnicamente possibile effettuare vendite separate. Ciò premesso, lo scrivente ritiene opportuno porre in vendita i beni in Due lotti separati, in quanto singolarmente potrebbe essere più gestibile la vendita degli immobili.

3.10) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare, emerge che gli immobili sono stati pignorati per intero a capo dei debitori. Gli immobili sono già divisi in natura.

Lo scrivente, come indicato in risposta al quesito precedente, ritiene opportuno porre in vendita i beni in due lotti separati.

3.11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In sede di operazioni peritali, lo scrivente ha accertato che gli immobili sono attualmente stati lasciati liberi ed ai fini della procedura non risultano contratti di locazione o di altra natura concedenti, in fatto, il godimento degli immobili a terzi.

3.12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Gli immobili non sono occupati da coniugi separati o ex coniugi, pertanto non risulta necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

3.13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ove saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dall'esame dei luoghi, in particolare dell'immobile in oggetto, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, trattandosi di immobile indipendente.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, così come pervenuti all'esecutato ed ai suoi danti causa ed, in particolare, con le servitù di passaggio sia attive che passive a carico ed a favore dei medesimi.

3.14) *informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

L'immobile in oggetto non è parte di un condominio, pertanto non vi sono importi già deliberati di spese fisse, straordinarie o di altra natura.

3.15) *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del procedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale,*

del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

La valutazione immobiliare è volta alla determinazione del più probabile valore commerciale di mercato, adottando tuttavia dei criteri prudenziali, tenendo conto che lo scopo della stima è quello di determinare il "valore a base d'asta" al quale gli immobili potranno essere venduti negli sviluppi della procedura forzata di esecuzione immobiliare a cui sono sottoposti.

Dall'analisi di mercato immobiliare, lo scrivente ha riscontrato che nell'ultimo periodo, di circa quattro/cinque anni, si è verificata una significativa riduzione delle transazioni, derivante soprattutto dalla diminuzione della domanda di acquisto. Tale situazione è causata dalla difficoltà ad ottenere mutui bancari con conseguente calo del numero delle compravendite in tutti i settori immobiliari.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto C.T.U. si è basato sul procedimento sintetico - comparativo che tiene conto, oltre che dei prezzi desunti dalle indagini svolte, assumendo informazioni presso Professionisti ed Agenzie Immobiliari della zona, anche delle caratteristiche peculiari del bene, tra cui: le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato d'uso, dell'epoca di costruzione, della consistenza e dell'esposizione.

Il sottoscritto si è confrontato con agenti del settore immobiliare operanti nella zona, inoltre ha tenuto conto dei parametri stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) della Provincia di Torino, i quali riportano un intervallo di valori minimo e massimo per unità di superficie, riferite ad unità immobiliari ordinarie e classificate in una determinata tipologia edilizia e ubicate in un ambito territoriale omogeneo.

Il parametro tecnico di riferimento è la Superficie Commerciale determinata secondo gli standard nazionali comprendenti le superfici dei locali principali componenti l'immobile, le superfici secondarie comprendenti i balconi, cantine, cortili e superfici esterne. Successivamente saranno motivati ed applicati ulteriori deprezzamenti ed adeguamenti ritenuti opportuni al fine di individuare il valore complessivo più congruo all'immobile in oggetto.

In virtù delle operazioni estimative svolte, il sottoscritto C.T.U. ritiene il più probabile Valore Unitario Medio (Vum) relativo all'immobile ad uso opificio, allo stato conservativo "normale", è di **€/mq 400,00**

Al fine di individuare Valore Attuale (Va) relativo all'immobile oggetto di pignoramento, è stato tenuto conto l'effettivo stato di conservazione riscontrato alla data di sopralluogo, cioè: grezzo, privo di finiture di pregio e privo di impianti.

In tal caso vengono effettuati i seguenti deprezzamenti da applicare sul Valore Unitario Medio (Vum):

K₁) E' contemplato un deprezzamento del valore del 50%, in quanto allo stato attuale il fabbricato al piano terreno risulta non agibile, privo di impianti ed allo stato grezzo, mentre il fabbricato al piano primo risulta in parte rifatto il tetto e parte dello stesso è crollato a causa del pessimo stato di manutenzione, oltre agli strumenti urbanistici che ne limitano il suo utilizzo.

K₂) E' contemplato un deprezzamento del valore del 10%, in quanto risulta prassi consolidata che la stima di ogni bene oggetto di Esecuzione Immobiliare debba essere contenuta, per rendere l'asta appetibile ai possibili acquirenti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE

$$Va = Vum - K_1 - K_2 - K_3$$

$$Va = € 400,00 - 50\% - 10\%$$

$$Va = € 400,00 - € 200,00 - € 40,00 = \text{€/mq } \mathbf{160,00}$$

Valutazione

1) Fabbricato descritto al Foglio di mappa 89 particella n. 151 sub. 26

superficie commerciale calcolata = 550,00 mq €/mq 160,00 = € 88.000,00

Riepilogo Valore - Lotto I

di € 88.000,00 (ottantottomila/00)

2) Fabbricato descritto al Foglio di mappa 89 particella n. 151 sub. 27

superficie commerciale calcolata = 960,00 mq €/mq 160,00 = € 153.600,00 arrotondato a
€ 150.000,00

Riepilogo Valore - Lotto II

di € 150.000,00 (centocinquantamila/00)

3.16) provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA) Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Essendo gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare intestati a Giuridica, l'eventuale vendita, se concretizzata dall'attuale proprietà, sarà soggetta all'imposta di registro nella misura stabilita dalla legge al momento dell'atto, da definirsi anche a seguito di eventuali agevolazioni richieste da parte dei soggetti aggiudicatari.

3.17) *Accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettera a,b,c, del decreto legislativo n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f, e come integrato dal decreto 26 giugno 2006 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:*

a) *immobile ricadente nell'ambito della disciplina del Decreto legislativo 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;*

b) *fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;*

c) *fabbricati isolati con superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;*

d) *box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purché scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;*

e) *edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);*

f) *edifici concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431)*

- Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Il fabbricato oggetto di Esecuzione Immobiliare adibito a deposito, facente parte delle categorie escluse dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, ai sensi del D.Lgs n. 192/2005 art. 3 comma III lettere d,e,f.

Il sottoscritto, riconoscente alla S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli affidandogli l'incarico di C.T.U. e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), li 21/11/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

SCIARPA geom. Mauro



Alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio viene fatta parte integrante e sostanziale la seguente documentazione allegata:

- Piano di Vendita;
- Comunicazione inizio operazioni peritali RR n. 20047977732-7 del 25/07/2022;
- Verbale di sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento del 06/08/2022;
- Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- Visure Ipotecarie dell'immobile aggiornata al 20/11/2022;
- Visura Catastale aggiornata al 24/07/2022 e visure storiche degli immobili;
- Planimetria Catastale dell'immobile;
- Estratto di Mappa Catastale in scala 1:1500;
- Atto di Provenienza;
- Licenze Edilizie
- Documentazione Fotografica;



Si precisa che la digitalizzazione e la stampa degli elaborati cartacei ritirati presso gli uffici di competenza allegati alla presente, potrebbe comportare variazioni dimensionali.