

**TRIBUNALE DI ASTI**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Chiar.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Pasquale PERFETTI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 166/2021 R.G.E.**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Creditore procedente:

**XXXXXX**

(Avv. XXXXXX XXXXXX)

Debitori:

**XXXXXX**

**XXXXXX**

(c/o Cancelleria)

Perito stimatore:

Ing. Massimo BOFFANO

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Relazione di perizia di stima**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



## **Premesse**

Questo perito stimatore, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti al numero 426 e all'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Asti, con Decreto di Fissazione d'Udienza ex art. 569 c.p.c. depositato in Cancelleria in data 02.12.2021 veniva nominato dalla S.V. Ill.ma perito stimatore nella Procedura esecutiva in epigrafe e veniva invitato a comparire all'Udienza in data 20.12.2021 per ivi prestare il prescritto giuramento di rito e ricevere il conferimento dell'incarico. Questo perito stimatore, prestato il giuramento di rito e acquisiti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, effettuava gli opportuni sopralluoghi e i rilievi sul posto, le necessarie indagini presso gli uffici competenti e si poneva così in grado di riferire alla S.V. Ill.ma quanto segue in risposta ai quesiti di cui al Verbale di Accettazione Incarico in data 20.12.2021 (vedere Allegato n. 1). In data 02.03.2022 questo perito stimatore depositava una prima istanza di proroga dei termini di 90 gg. cui seguiva relativa concessione da parte dell'Ill.mo G.E. in data 24.05.2022. In data 02.08.2022 questo perito stimatore depositava una seconda istanza di proroga dei termini di 90 gg. cui seguiva relativa concessione da parte dell'Ill.mo G.E. in data 25.10.2022. In data 17.01.2023 questo perito stimatore depositava una terza istanza di proroga dei termini di 90 gg. cui seguiva in data 28.02.2023 relativa concessione e rinvio a cura dell'Ill.mo G.E. al 27.06.2023.

## **QUESITO N. 1**

*Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo 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.*

## **Risposta al quesito n. 1**

Questo perito stimatore avvisava i debitori all'indirizzo risultante dagli atti di causa circa la data e il luogo di inizio delle operazioni peritali, fissata a tale scopo in data 06.06.2022 ore 15:00 sui luoghi, con raccomandata 1 con ricevuta di ritorno nr. 05257981402-9 in data 17.05.2022 (vedere Allegato n. 2). La sopra indicata corrispondenza risultava inesitata per compiuta giacenza e ritornava al mittente. In data 27.02.2023 veniva regolarmente comunque effettuato il sopralluogo in sito (vedere Allegato n. 3 e Allegato n. 3.1)

## **QUESITO N. 2**

*Verifichi, prima di ogni altra 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 i 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.*

### **Risposta al quesito n. 2**

Prima di ogni altra attività, questo perito stimatore verificava la presenza in

atti della seguente documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.:

- *attestazione di conformità a cura dell'Avv. xxxxxx in data in data 11.10.2021* (vedere Allegato n. 4).

- *“Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale” a cura del Notaio Avv. xxxxxx in data 06.10.2021* (vedere Allegato n. 5);

- *“nota di deposito copia scansionata della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. e documentazione allegata a cura dell'Avv. xxxxxx in data in data 11.10.2021”* (vedere Allegato n. 6);

Le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene immobile oggetto di pignoramento si evincono espressamente dalla sopra indicata, e qui integralmente allegata, *“Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale in data 06.10.2021”*, cui si rimanda integralmente per quanto qui nel seguito non espressamente indicato (vedere Allegato n. 5).

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli estratte dalla *“Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale in data 06.10.2021”*.**

#### **Trascrizioni**

- Pignoramento immobiliare, trascrizione del 16.09.2021 ai nn. 41302/30114 di formalità a favore di xxxxxx.;

#### **Iscrizioni**

- Ipoteca volontaria, iscrizione del 28.03.2008 ai nn. 15497/3115 di formalità a favore di xxxxxx.

Questo perito stimatore in data 07.02.2022 richiedeva all'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali la visura storica per immobile - Comune di Carmagnola (TO) codice B791 – del Foglio 102 Particella 239 Subalterno 33 catasto fabbricati (vedere Allegato n. 7), la scheda catastale (vedere Allegato n. 8) e l'estratto di mappa del Foglio 102 Particella 239 (vedere Allegato n. 9) presenti in banca dati. In pari data effettuava, altresì, presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria (vedere Allegato n. 10) afferente al bene immobile rubricato catastalmente - Comune di Carmagnola (TO) codice B791 - al Foglio 102

Particella 239 Subalterno 33 catasto fabbricati, all'esito della quale non risultavano alla data del 07.02.2022 ulteriori formalità rispetto a quanto già evidenziato sulla sopra menzionata "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale in data 06.10.2021".

### **Atto di provenienza ultraventennale**

La provenienza ultraventennale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento si evince chiaramente dalla già sopra indicata e qui integralmente allegata "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale in data 06.10.2021" (Vedere Allegato n. 5), cui si rimanda integralmente per quanto qui nel seguito non espressamente indicato.

Questo perito stimatore provvedeva comunque a richiedere, all'allora Notaio rogante, l'atto di provenienza a favore degli esecutati del bene immobile in parola come nel seguito indicato:

- atto di compravendita immobiliare in data 13.07.2015 n. 109607 rep. / n. 38212/16886 racc. a rogito Notaio xxxxxx (vedere Allegato n. 11) in forza del quale, a suo tempo, i debitori esecutati acquistarono il bene immobile in esame. Si trascrive nel seguito in corsivo e tra virgolette stralcio del già sopra menzionato atto, cui si rimanda integralmente per quanto nel seguito non espressamente indicato:

*"I Signori xxxxxx e xxxxxx vendono e trasferiscono, in piena ed esclusiva proprietà, ai Signori xxxxxx e xxxxxx che, in comunione ed in parti uguali fra di loro, accettano ed acquistano i seguenti locali facenti parte del condominio sito in Carmagnola, via Moncalieri, civici numeri 25-27-29-31, e precisamente: con accesso dal civico numero 27 - scala numero 7.214 - al piano terzo (4° f.t.): alloggio distinto con il numero 8 (otto) composto di cucina, due camere e servizi, posto alle coerenze: pianerottolo, vano scale, cortile condominiale, alloggio 7 della scala 7.215, via Moncalieri, alloggio 7 della scala 7.213 et vano ascensore a due lati; - al*

*piano cantinato: un locale ad uso cantina distinto con il numero 8 (otto), posto alle coerenze: corridoio comune, cantina 7, muro perimetrale, cantine 5 et 4 della scala 7.213 et cantina 9. E meglio l'alloggio e la cantina entrambi distinti con il numero 8 (otto) nelle piante dei rispettivi piani comprese nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio dello stabile a rogito Notaio xxxxxx di Torino in data 28 novembre 1980, numero 34.636 di repertorio, registrato a Torino il 16 dicembre 1980 al numero 56.524. Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di Torino - Comune di Carmagnola, esattamente intestati alla parte venditrice, come segue: Foglio 102 numero 239 sub. 33, via Moncalieri numero 27, piano 3, Cat. A/3, Cl. 3, vani 4,5 R.C.Euro 290,51. I locali venduti rappresentano nel Condominio di cui fanno parte un valore pari a: - 98,848/1.000 (novantotto virgola ottocentoquarantotto millesimi) e nella stessa proporzione concorrono nelle spese generali e partecipano alla proprietà delle parti comuni, indivisibili dello stabile di cui fanno parte, quali indicate nel Regolamento di Condominio depositato nell'atto a rogito a rogito Notaio xxxxxx di Torino in data 28 novembre 1980, numero 34.636 di repertorio, sopra citato. La vendita viene fatta ed accettata a corpo e comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, servitù attive e passive inerenti ai locali venduti ed allo stabile di cui fanno parte, quali locali vengono trasferiti alla parte compratrice nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, come vennero sinora tenuti e posseduti dalla parte venditrice e come alla stessa pervennero per acquisto fattone dai Signori xxxxxx e xxxxxx con atto a rogito Notaio xxxxxx di Carmagnola in data 31 maggio 1995,*



*numero 186.839 di repertorio, registrato a Moncalieri il 7 giugno 1995 al numero 957. La vendita viene fatta sotto la precisa osservanza del detto atto di provenienza, nonché del regolamento di condominio dello stabile e del relativo atto di deposito a rogito Notaio xxxxxx di Torino in data 28 novembre 1980, numero 34.636 di repertorio, più volte citato, atti e regolamento che si hanno qui per interamente riportati e trascritti e che la parte compratrice dichiara di conoscere ed accettare in ogni loro clausola, servitù e vincolo, obbligandosi per sè, successori ed aventi causa ad osservarli ed a farli osservare”.*

Si segnala che non è stato rinvenuto il regolamento di condominio e pertanto per quanto riguarda la situazione delle spese comuni, anche pregresse, e dei rapporti condominiali del bene immobile in questione, chiarimenti, delucidazioni e maggiori informazioni possono essere richieste all'amministratore pro tempore del condominio in parola - Sig. xxxxxx Via xxxxxx10022 Carmagnola (TO).

Restano salve eventuali pendenze / formalità sul bene immobile in esame ad oggi eventualmente non trascritte sui PP.RR.II.. I patti, le condizioni e le prescrizioni, espressamente indicati sugli atti pubblici di provenienza e di regolamento condominiale, relativi al bene immobile in esame, ancorché non espressamente richiamati e / o rappresentati sulla presente perizia ricadono integralmente, per quanto di propria spettanza, sugli aventi causa e cioè, nel caso di specie, sull'aggiudicatario. Restano salvi altresì ulteriori eventuali gravami, ricadenti sull'unità immobiliare in esame, non già espressamente evidenziati sui sopra menzionati atti pubblici di provenienza e di regolamento condominiale.

### **QUESITO N. 3**

***Identifichi** i beni oggetto del pignoramento con precisazione 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).*

### **Risposta al quesito n. 3**

Le caratteristiche e le condizioni apparenti dell'unità immobiliare in esame sono esplicitamente riscontrabili dall'allegata documentazione fotografica prodotta dal sottoscritto in sede dei sopra indicati sopralluoghi (vedere Allegato n. 12). Le superfici in metri quadrati sono state determinate sulla base della documentazione catastale presente in banca dati come nel seguito specificato.

#### **Ubicazione**

L'unità immobiliare in esame è ubicata in Carmagnola (TO) in Via Moncalieri, civici numeri 25-27-29-31, e precisamente con accesso dal civico numero 27 al piano terzo (4° f.t.). La zona in cui risulta ubicato il bene immobile in parola risulta periferica rispetto al concentrico, in zona nord della città e comunque sufficientemente comoda ai servizi sia pubblici che privati e inserita in un contesto residenziale di non recente sviluppo, ex aree residenziali per i dipendenti FIAT.

#### **Dati catastali all'attualità**

##### **Catasto Fabbricati**

Catasto Fabbricati di Torino - Comune di Carmagnola (codice B791): **Foglio 102 Particella 239 subalterno 33**, via Moncalieri numero 27, piano 3, Cat. A/3, Cl. 3, vani 4,5, superficie catastale totale 75 mq., superficie catastale totale escluse aree esterne 74 mq., R.C. € 290,51; intestati: xxxxxx proprietà 1/2 bene personale e xxxxxx proprietà 1/2 bene personale. Confina l'unità abitativa con pianerottolo, vano scale, cortile condominiale, alloggio della scala, via Moncalieri, alloggio della scala, vano ascensore a due lati, salvo altri e/o variati. Per ogni migliore evidenza, come già sopra menzionato, si allegano alla presente perizia la visura catastale storica

(vedere Allegato n. 7) e la relativa planimetria (vedere Allegato n. 8), presenti in banca dati alla data del 07.02.2022.

### **Descrizione del bene immobile oggetto di pignoramento**

L'unità immobiliare in esame fa parte di un fabbricato di civile abitazione a regime condominiale, contiguo ad altri fabbricati similari, di non recente costruzione e ubicato in Carmagnola (TO) in Via Moncalieri, civici numeri 25-27-29-31 e precisamente con accesso dal civico numero 27, al piano terzo (4° f.t.).

Il fabbricato in parola, civico numero 27, risulta costituito da cinque piani fuori terra e da un piano seminterrato. Il fabbricato in parola è dotato di ascensore e risulta presente l'impianto citofonico. L'accesso pedonale alla proprietà eseguita avviene dalla sopra indicata Via Moncalieri al civico 27. L'impianto termico risultava, in sede di sopralluogo in data 27.02.2023, a mezzo di impianto di teleriscaldamento fornito da Carmagnola Energia Gruppo Egea.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità e di sicurezza degli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare oggetto di stima.

L'unità immobiliare di civile abitazione in esame risulta ubicata al terzo piano (quarto fuori terra), con superficie catastale totale - comprendente la proporzionale quota metrica delle pertinenze ove presenti, calcolata sulla base di quanto stabilito con le norme tecniche per la determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria di cui all'allegato C del Dpr 138/98 "*Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96*" - pari a mq. 75. L'unità immobiliare in esame risultava in sede di sopralluogo costituita da ingresso / disimpegno, tinello, cucinino, due camere, servizio igienico, ripostiglio, tre balconi, oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e le relative aree di pertinenza che per Regolamento di condominio, Legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Non è stato possibile prendere visione della cantina di pertinenza ubicata al piano seminterrato. Veniva accertata la presenza di una veranda



ASTE GIUDIZIARIE.it

sul balcone in assenza di titolo abilitativo come si può chiaramente evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia. Come già sopra menzionato, le caratteristiche e le condizioni apparenti dell'unità immobiliare in esame sono esplicitamente riscontrabili dall'allegata documentazione fotografica prodotta dal sottoscritto in sede dei sopra indicati sopralluoghi (vedere Allegato n. 12).

ASTE GIUDIZIARIE.it

Questo perito stimatore fa presente che chiarimenti, delucidazioni e maggiori informazioni possono essere richieste all'amministratore pro tempore del condominio in parola.

#### **Stato di manutenzione e conservazione**

ASTE GIUDIZIARIE.it

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare in esame, come si può chiaramente evincere dalla documentazione fotografica allegata alla presente perizia (vedere Allegato n. 12), risultava sufficiente in sede di sopralluogo in data 27.02.2023, salvi evidentemente eventuali vizi e / o difetti non espressamente apparenti. La distribuzione interna risulta funzionale. Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici a servizio della unità immobiliare in esame previste dalle Leggi attualmente vigenti (es. Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37). Restano salve eventuali passività / difetti, anche ambientali, presenti in sito.

#### **Stato di possesso**

Stando alle dichiarazioni rese dagli occupanti in sede di sopralluogo in data 27.02.2023 l'unità immobiliare in esame risultava occupata dalla coniuge e dal figlio dell'esecutato xxxxxx, come verbalizzato in sopra indicata sede (vedere Allegato n. 3).

#### **Regolamento di condominio e millesimi di parti comuni.**

ASTE GIUDIZIARIE.it

Non è stato rinvenuto il regolamento di condominio. Il fabbricato di civile abitazione in argomento risulta in regime di condominio come già sopra in precedenza evidenziato. Si richiamano nel seguito le informazioni sul punto ricevute con comunicazione a mezzo e-mail in data 03.11.2022 da parte dell'amministratore pro tempore del condominio in parola (vedere Allegato



n. 13):

“- valori millesimali dei diritti di comproprietà sulle parti comuni; **24,798 mm di proprietà**

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; € 1.143,26 consuntivo gestione ordinaria 2021 - € 1.163,98 consuntivo gestione riscaldamento 2021/2022

- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; nessuna spesa deliberata

- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia; € 467,00 saldo consuntivo gestione ordinaria 2021 - € 932,98 saldo consuntivo gestione riscaldamento 2021/2022

*Cordialità*

*RB* (ndr. “*RB*” risultano essere le iniziali del nominativo dell’amministratore pro tempore Sig. xxxxxx Via xxxxxx10022 Carmagnola (TO)).

Questo perito stimatore segnala che i millesimi di comproprietà indicati dall’amministratore pro tempore nella formale comunicazione a questo perito stimatore in data 03.11.2022 (vedere Allegato n 13) differiscono sensibilmente rispetto a millesimi di comproprietà indicati sull’atto notarile di acquisto del 2005 già sopra menzionato (vedere Allegato n 11). Infatti, sul sopra citato atto di provenienza risultino: - 98,848/1.000 (novantotto virgola ottocentoquarantotto millesimi) mentre sulla sopra citata comunicazione dell’amministratore pro tempore risultano: - valori millesimali dei diritti di comproprietà sulle parti comuni; 24,798 mm di proprietà.

Per quanto riguarda la situazione dei millesimi di comproprietà, delle spese e dei rapporti condominiali del bene in questione, chiarimenti, delucidazioni e maggiori informazioni possono essere richieste all’amministratore pro tempore del condominio in parola Sig. xxxxxx Via xxxxxx10022 Carmagnola (TO).

L’unità immobiliare in esame ivi comprende la proporzionale quota di

comproprietà sulle parti del fabbricato e le relative aree di pertinenza che per Regolamento di condominio, Legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Si precisa che l'unità immobiliare in esame verrà trasferita con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato di cui la consistenza immobiliare fa parte come per legge, uso e destinazione e con annessi tutti i diritti e gli obblighi / oneri derivanti dal Regolamento di condominio. Per una più compiuta e completa rappresentazione delle quote di comproprietà sulle parti comuni occorre fare espresso riferimento al regolamento di condominio e alle tabelle millesimali. Si segnala che non è stato rinvenuto il regolamento di condominio e pertanto per quanto riguarda la situazione delle spese comuni, anche pregresse, e dei rapporti condominiali del bene immobile in questione, chiarimenti, delucidazioni e maggiori informazioni possono essere richieste all'amministratore pro tempore del condominio in parola - Sig. xxxxxx Via xxxxxx10022 Carmagnola (TO).

#### **QUESITO N. 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.*

#### **Risposta al quesito n. 4**

Si allega la documentazione rinvenuta da parte dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Carmagnola (TO) in data 01.02.2022:

- estratti di matrimonio di xxxxxx e xxxxxx (vedere Allegato n. 14).

#### **QUESITO N. 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 in pignoramento 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.*

**Risposta al quesito n. 5**

I dati catastali indicati nel pignoramento (vedere Allegato n. 15) hanno in precedenza individuato l'unità immobiliare pignorata, la cui storia catastale è esplicitamente desumibile dalla visura storica catastale allegata (vedere Allegato n. 7).

**QUESITO N. 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 dell'unità immobiliare non regolarmente accatastate.*

**Risposta al quesito n. 6**

La planimetria catastale presente in banca dati alla data del 07.02.2022 (vedere Allegato n. 8) risulta idonea non sussistendo rilevanti difformità, rispetto allo stato di fatto accertato in sito, tali da influire sul calcolo dell'attuale rendita catastale e tali da dar luogo alla presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente.

**QUESITO N. 7**

*indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

**Risposta al quesito n. 7**

La costruzione dove risulta ubicata l'unità immobiliare in esame ricade all'interno dell'area identificata dal vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C) del Comune di Carmagnola (TO) in "Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria" di cui si allega la cartografia del vigente



P.R.G.C. Tav. 3.1.2 (vedere Allegato n. 16) cui afferiscono i vigenti relativi parametri normativi delle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e del vigente Regolamento edilizio, salvi eventuali ulteriori parametri e / o variati. I documenti sopraindicati possono essere estratti telematicamente dal sito internet del vigente strumento regolatore del territorio del Comune di Carmagnola (TO). Al riguardo si segnala che l'aggiudicatario dovrà attenersi alle relative prescrizioni del vigente strumento regolatore e / o previste dalla vigente Legge in materia. Restano comunque salve eventuali ulteriori e / o variate prescrizioni del vigente P.R.G.C., delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e del vigente Regolamento edilizio del Comune di Carmagnola (TO), nonché della normativa vigente in materia all'epoca del Decreto di trasferimento. Per quanto riguarda la sopra rappresentata *utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale* delucidazioni e maggiori informazioni, possono essere richieste al preposto Ufficio Tecnico settore edilizia privata del Comune di Carmagnola (TO).

#### **QUESITO N. 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 e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47.*

#### **Risposta al quesito n. 8**

Sono stati rinvenuti negli archivi del Comune di Carmagnola (TO) – Settore Edilizia privata i seguenti titoli abilitativi, afferenti al fabbricato ove risulta ubicata l'unità immobiliare in esame, di cui il sottoscritto acquisiva, presso il preposto Ufficio, le seguenti copie in stralcio:

- Licenza di costruire nr. 38 in data 16.01.1963 (vedere Allegato n. 17);

- stralcio elaborato grafico “piano primo e tipo” allegato alla Licenza di costruire nr. 38 in data 16.01.1963 (vedere Allegato n. 17.1);
- stralcio elaborato grafico “piano seminterrato” allegato alla Licenza di costruire nr. 38 in data 16.01.1963 (vedere Allegato n. 17.2);
- permesso di abitabilità in data 14.02.1972 (vedere Allegato n. 18).

Restano comunque salvi eventuali ulteriori titoli abilitativi afferenti all’unità immobiliare in esame ad oggi non rinvenuti dal preposto Ufficio Tecnico.

Non sono state rinvenute le certificazioni di conformità e di sicurezza degli impianti tecnologici a servizio dell’unità immobiliare oggetto di stima.

#### **Conformità urbanistico edilizia**

Dalla verifica degli elaborati grafici allegati ai sopra indicati titoli abilitativi rispetto allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, in particolare rispetto all’ultimo titolo rinvenuto in ordine cronologico e cioè la Licenza di costruire nr. 38 in data 16.01.1963, vedere al riguardo Allegati nn. 17.1, 17.1, 17.2, sono emerse le seguenti difformità:

- il balcone ubicato sul retro del fabbricato risulta essere tamponato con serramento fisso in tipo alluminio vetrato (vedere Allegato n. 12), opera non prevista dal titolo abilitativo e pertanto abusiva;
- non è stato possibile prendere visione della cantina, tuttavia si segnala apparente discordanza tra l’elaborato grafico relativo al piano seminterrato allegato alla Licenza di costruire nr. 38 in data 16.01.1963 (vedere Allegato 17.2) e la planimetria catastale presente in banca dati dal 04.04.1974 (vedere Allegato 8) per diversa destinazione e distribuzione interna dei locali.

Restano salve le eventuali difformità e / o abusi edilizi, rispetto ai titoli sopra indicati, ivi comprese quelle sulle parti comuni e / o sulle aree esterne di pertinenza del fabbricato in parola, eventualmente ravvisati dal preposto Ufficio tecnico di vigilanza del Comune di Carmagnola (TO) in futura sede di istruttoria di pratica edilizia in sanatoria. Restano salve le tolleranze costruttive previste ai sensi e agli effetti dell’art. 34 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*.

Per quanto riguarda la sopra rappresentata situazione urbanistico edilizia del bene immobile in parola chiarimenti, delucidazioni e maggiori informazioni possono essere richieste al preposto Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Carmagnola (TO).

### **Procedura di regolarizzazione**

Le difformità ad oggi riscontrate, ivi comprese eventuali ulteriori difformità e / o abusi edilizi, compresi quelli sulle parti comuni e / o sulle aree esterne di pertinenza del fabbricato in parola, eventualmente riscontrati in sede di istruttoria, dovranno essere oggetto nella eventualità di idonea procedura di regolarizzazione, ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente P.R.G.C. del Comune di Carmagnola (TO) e nel rispetto della Legge vigente in materia alla data del Decreto di trasferimento.

Per quanto concerne l'abuso edilizio relativo alla chiusura con serramento vetrato del balcone ubicato sul lato interno, questo perito stimatore segnala che occorrerà quindi verificare se sussistono i presupposti per l'ottenimento del permesso in sanatoria sia per quanto concerne i profili amministrativi, che sotto il profilo civilistico in quanto, va da sé, sono sempre salvi e impregiudicati i diritti dei condòmini e dei terzi. Pertanto, qualora non dovessero sussistere le condizioni per poter legittimare l'abuso in questione, le opere in difformità dovranno essere rimosse a cura e spese dell'acquirente / aggiudicatario per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo.

Per quanto concerne il presunto abuso edilizio relativo al piano cantinato si segnala che nell'eventualità il medesimo, qualora accertato dal settore vigilanza del Comune di Carmagnola, non potrà non interessare sia parti comuni che parti in proprietà esclusiva.

Questo perito stimatore precisa che la regolarizzazione delle difformità rilevate del bene immobile in parola potrà essere definita con esattezza solamente in sede di futura istruttoria con il Comune di Carmagnola (TO)



sulla base delle opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi e precisa altresì che la relativa spesa complessiva, a esclusivo carico dell'aggiudicatario, sarà determinata con esattezza solamente in sede di futura istruttoria ovvero in sede di conclusione della stessa. Il futuro aggiudicatario dovrà pertanto presentare nei termini stabiliti dalla Legge vigente una idonea istanza di regolarizzazione urbanistico edilizia ai sensi e agli effetti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - e nel rispetto dei vigenti parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente P.R.G.C. del Comune di Carmagnola (TO). L'aggiudicatario, tenuto conto che l'atto di trasferimento avverrà nell'ambito di procedura esecutiva, qualora nell'eventualità l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare, a propria cura e spese, avvalendosi di un professionista abilitato la domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del Decreto di aggiudicazione emesso dall'Autorità Giudiziarica come previsto dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ovvero dalla data di stipula di atto notarile qualora previsto dalla Procedura.

#### **Oneri di regolarizzazione urbanistica**

In via subordinata e al fine di apportare un prudenziale adeguamento della presente stima, il sottoscritto ipotizza un costo prudenziale pari al 5,00 % del valore di stima, fatte salve eventuali opere di adeguamento, demolizioni e rimozioni ove richieste dall'Ente Pubblico (*es. rimessa in pristino stato*) ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Questo perito stimatore per maggior chiarezza precisa che i costi a esclusivo carico dell'aggiudicatario afferenti a eventuale procedura di regolarizzazione nonché le relative sanzioni amministrative oltre agli eventuali oneri, bolli, diritti di segreteria e al costo dell'onorario del professionista abilitato incaricato, ecc., saranno determinati con esattezza solo in sede di istruttoria della pratica edilizia in sanatoria ovvero in sede di conclusione della stessa e che pertanto il costo ipotizzato in termini percentuali sopra indicato deve qui intendersi meramente



indicativo e di massima in quanto non preventivabile oggi in modo assoluto e che potrà perciò subire modifiche e variazioni anche sensibili sulla base dell'esito dell'anzidetta istruttoria. L'aggiudicatario dovrà inoltre, nell'eventualità, provvedere a propria cura e spese agli eventuali conseguenti aggiornamenti catastali. Restano a esclusivo carico del futuro aggiudicatario le eventuali spese connesse alle opere di rimessa in pristino stato qualora prescritte dalla PP.AA. ovvero dalla Autorità Giudiziaria.

### **QUESITO N. 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.*

### **Risposta al quesito n. 9:**

Questo perito stimatore ritiene che sia possibile vendere il bene immobile pignorato in un **LOTTO UNICO**, identificato catastalmente come segue:

### **Dati catastali all'attualità**

#### **Catasto Fabbricati**

Catasto Fabbricati di Torino - Comune di Carmagnola (codice B791): Foglio 102 Particella 239 subalterno 33, via Moncalieri numero 27, piano 3, Cat. A/3, Cl. 3, vani 4,5, superficie catastale totale 75 mq., superficie catastale totale escluse aree esterne 74 mq., R.C. € 290,51; intestati: xxxxxx proprietà 1/2 bene personale e xxxxxx proprietà 1/2 bene personale. Confina l'unità abitativa con pianerottolo, vano scale, cortile condominiale, alloggio della scala, via Moncalieri, alloggio della scala, vano ascensore a due lati, salvo altri e/o variati. Come già sopra menzionato si allegano alla presente perizia la visura catastale storica (vedere Allegato n. 7) e la relativa planimetria (vedere Allegato n. 8) presenti in banca dati alla data del 07.02.2022.

**QUESITO N. 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; proceda, 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.*

**Risposta al quesito n. 10**

L'unità immobiliare in esame risulta pignorata per l'intero. Questo perito stimatore segnala che allo stato attuale l'unità immobiliare in esame non è comodamente divisibile in natura.

**QUESITO N. 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 del 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.*

**Risposta al quesito n. 11**

In sede di sopralluogo in data 27.03.2023, stando alle dichiarazioni rese dagli occupanti ovvero dal coniuge e dal figlio dell'esecutato xxxxxx, l'unità



ASTE GIUDIZIARIE.it

immobiliare in esame risultava occupata come verbalizzato nella anzi detta sede (vedere Allegato n. 3). Presso l'Ufficio del Registro di Carmagnola (TO) non risultavano atti o contratti di locazione afferenti al bene in esame opponibili alla procedura, come da comunicazione in data 17.11.2022 (vedere Allegato n. 19). Non perveniva alcun riscontro all'istanza (vedere Allegato n. 20) formulata alla Questura di Carmagnola (TO).

ASTE GIUDIZIARIE.it

**QUESITO N. 12**

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

**Risposta al quesito n. 12**

In sede di sopralluogo in data 27.03.2023, stando alle dichiarazioni rese dagli occupanti ovvero dal coniuge e dal figlio dell'esecutato xxxxxx, l'unità immobiliare in esame risultava occupata come verbalizzato nella anzi detta sede (vedere Allegato n. 3).

ASTE GIUDIZIARIE.it

**QUESITO N. 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, ovvero 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.*

**Risposta al quesito n. 13**

ASTE GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere sottoposta ai regolamenti urbanistico edilizi di zona e ai relativi vincoli e prescrizioni imposti dalle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) e dai Regolamenti del vigente P.R.G.C. del Comune di Carmagnola (TO), nonché dalla vigente Legge in materia urbanistico edilizia, di igiene e salubrità e di sicurezza. Si



precisa inoltre che l'unità immobiliare in esame verrà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, espressamente a corpo e non a misura, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti azioni e ragioni usi, comodità, servitù attive, passive e legali, se esistenti. Restano altresì salvi eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici oggi non rinvenuti

#### **QUESITO N. 14**

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

#### **Risposta al quesito n. 14**

L'unità immobiliare pignorata risulta in regime di condominio il cui regolamento di condominio, ad oggi non rinvenuto, stando a quanto indicato sull'atto di provenienza a rogito Notaio xxxxxx del 13.07.2005 rep. n. 38212 /vedere Allegato n. ...), risulta allegato al seguente atto notarile come nel seguito testualmente riportato "l'alloggio e la cantina entrambi distinti con il numero 8 (otto) nelle piante dei rispettivi piani comprese nella planimetria che trovasi allegata all'atto di deposito del Regolamento di Condominio dello stabile a rogito Notaio xxxxxx di Torino in data 28 novembre 1980, numero 34.636 di repertorio, registrato a Torino il 16 dicembre 1980 al numero 56.524".

L'unità immobiliare in esame ivi comprende la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e le relative aree di pertinenza che per Regolamento di condominio, Legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni. Si precisa che l'unità immobiliare in esame verrà trasferita con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'intero fabbricato di cui la consistenza immobiliare fa parte come per legge, uso e

destinazione e con annessi tutti i diritti e gli obblighi / oneri derivanti dal Regolamento di condominio.

L'amministratore pro tempore comunicava in data 03.11.2022 circa  
“...l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”

quanto segue (vedere allegato n. 13):

“ Buongiorno,

- valori millesimali dei diritti di comproprietà sulle parti comuni;  
24,798 mm di proprietà

- importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; €  
1.143,26 consuntivo gestione ordinaria 2021 - €1.163,98 consuntivo  
gestione riscaldamento 2021/2022

- eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo  
debito non sia ancora scaduto; nessuna spesa deliberata

- eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni  
anteriori alla perizia; € 467,00 saldo consuntivo gestione ordinaria  
2021 - € 932,98 saldo consuntivo gestione riscaldamento 2021/2022

Cordialità

RB”

- ndr, la sigla RB sopra indicata si riferisce alle iniziali del nome dell'Amministratore pro tempore Sig. xxxxxx con studio in Via xxxxxx10022 Carmagnola (TO). Per quanto riguarda la situazione delle spese comuni, delle eventuali spese non pagate nel biennio antecedente al Decreto di trasferimento, la cui futura datazione oggi risulta ignota, e dei rapporti condominiali del bene in questione, ivi compresi eventuali contenziosi, chiarimenti, delucidazioni e maggiori informazioni possono essere richieste all'amministratore pro tempore del condominio in parola Sig. xxxxxx con studio in Via xxxxxx10022 Carmagnola (TO).

### **QUESITO N. 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 provvedimento 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;*

### **Risposta al quesito n. 15**

#### **Procedimento di valutazione**

Il metodo di stima adottato dal sottoscritto è rappresentato dal metodo sintetico-comparativo, con il quale si giunge alla valutazione dei beni immobili confrontandoli, con specifico riferimento ai prezzi di mercato, ad



altri beni immobili simili, in modo da soddisfare al principio di ordinarietà. Tale confronto avviene in base alla conoscenza tecnica del bene da stimare ed economica del mercato, costituenti i presupposti fondamentali per l'espressione di un giudizio di stima. Il valore medio unitario attribuibile al bene oggetto di stima cioè il più probabile valore di mercato unitario è l'aspetto più delicato da affrontare, in quanto occorre tenere conto di tutti gli aspetti esaminati nella presente relazione.

### **Valutazione**

Per la valutazione del bene immobile in esame, il sottoscritto ha tenuto conto dell'ubicazione e del contesto di Carmagnola (TO) ove risulta ubicato, del relativo sviluppo attuale della zona, dell'epoca della costruzione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile, in particolare dello stato di conservazione e manutenzione rilevato dal solo esame apparente nel corso dei sopralluoghi effettuati, dello stato di possesso, dei dati ricavati dalle indagini di mercato della zona, in particolare dei dati di mercato disponibili presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate che, per il secondo semestre del 2022, ha rilevato, per i beni immobili siti in Carmagnola (TO) in: - fascia/zona "Periferica /RESIDENZIALE VIA TORINO, V.LE GARIBALDI, VIA RACCONIGI"; - codice zona: D1; - microzona: 2; - tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; i seguenti valori di mercato: - tipologia: "abitazioni di tipo economico", stato conservativo: normale, superficie lorda: min: euro/mq. 740,00 – max: euro/mq. 1.100,00". Questo perito stimatore ha tenuto conto altresì dell'andamento attuale del mercato immobiliare contraddistinto sia a livello locale che nazionale da una perdurante contrazione dei valori (prezzi correnti) e del numero delle compravendite. Questo perito stimatore rileva inoltre un costante allungamento medio dei tempi di vendita (*ndr. 1-2 anni in media*). Tenuto conto di quanto sopra evidenziato il sottoscritto ritiene di poter attribuire, al bene immobile in esame, il seguente valore medio unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale ragguagliata all'unità principale



pari a €/mq. 1.000,00. Si precisa che il valore medio unitario sopra stimato tiene conto dell'ubicazione e dello stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare rilevato in sede di sopralluogo, nonché della attuale appetibilità da parte del mercato immobiliare locale per la zona in questione sufficientemente comoda ai servizi.

### **Superficie commerciale ragguagliata**

Per il calcolo della consistenza si fa riferimento alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare”* (fonte: *“Osservatorio del mercato immobiliare” - Agenzia delle Entrate*). Il principio utilizzato fa riferimento al *D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138*, che adotta come unità di misura il metro quadrato quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Si considera la superficie lorda commerciale ragguagliata all'unità abitativa principale calcolata considerando la superficie coperta al lordo dei muri divisorii e dei muri perimetrali verso spazi aperti ed il 50% dei muri di separazione da altre unità immobiliari o di servizio comune; la superficie dei balconi, delle terrazze o similari è conteggiata nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25; la superficie delle pertinenze accessorie è conteggiata al 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e / o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali e al 25% della superficie, qualora non comunicanti. Nel caso di specie, come da seguente allegazione della consistenza, si fa riferimento alla superficie lorda catastale comprendente la proporzionale quota metrica delle pertinenze ove presenti. La superficie qui considerata al fine della stima deve dunque intendersi indicativa anche se con grado di attendibilità sufficiente. Pertanto, nessuna eccezione potrà essere sollevata qualora in sede di misurazione in sito si riscontrino differenze di superficie in eccesso ovvero in difetto anche se quest'ultime maggiori rispetto alle tolleranze di Legge.

LOTTO UNICO: Catasto Fabbricati di Torino - Comune di Carmagnola (codice B791): Foglio 102 Particella 239 subalterno 33, via Moncalieri numero 27, piano 3, Cat. A/3, Cl. 3, vani 4,5, superficie catastale totale 75 mq., superficie catastale totale escluse aree esterne 74 mq.

**superficie lorda catastale:** mq. 75 circa;

#### **Stima dei beni immobili pignorati**

Superficie commerciale: mq. 75 x €/mq. 1.000,00 = € 75.000,00;

Totale: € 75.000,00;

Al sopraindicato importo totale vanno opportunamente detratti gli importi di seguito indicati per tenere conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima, in quanto trattasi di vendita forzata conseguente a Procedura esecutiva.

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- *riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:* € 7.500,00 (pari al 10% di € 75.000,00);

- *oneri di regolarizzazione urbanistica:* € 3.750,00 (pari al 5,00% di € 75.000,00);

- *stato conservazione e manutenzione:* si precisa che si è tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione nella stima sopra indicata del valore medio unitario per metro quadrato di superficie lorda commerciale.

- *stato di possesso:* occupato da familiari.

Totale adeguamenti e correzioni della stima: a € 11.250,00

Il più probabile valore attuale dell'unità immobiliare al netto degli adeguamenti e correzioni della stima risulta pertanto pari a € 63.750,00 (pari a € 75.000,00 – € 11.250,00) arrotondato a € 64.000,00.

#### **Riepilogo della stima**

**LOTTO 1: € 64.000,00**

Si precisa che la presente vendita coattiva avviene in ogni caso nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, come meglio descritto nella presente perizia di stima, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive apparenti e non apparenti. La vendita è a

corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica dell'atto di compravendita. Per quanto riguarda la situazione delle spese condominiali, delle eventuali spese non pagate nel biennio antecedente al Decreto di trasferimento, la cui futura datazione oggi risulta ignota, e dei rapporti condominiali del bene in questione, ivi compresi eventuali contenziosi, chiarimenti, delucidazioni e maggiori informazioni possono essere richieste all'amministratore pro tempore del condominio in parola.

#### **QUESITO N. 16**

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

#### **Risposta al quesito n. 16**

Nel caso di specie trattandosi di trasferimento di bene immobile di proprietà di persone fisiche, come risultante dagli atti di causa, il trasferimento sarà

soggetto a imposta di registro in misura prevista dalla vigente Legge in sede di Decreto di trasferimento.

### **QUESITO N. 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 D.Lgs. 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 18 del 10/07/2009) 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 28/05/2007 e alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4211965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2:*

*a) immobili ricadenti 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 una 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 e convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 n. 431).

**- Predisponga l'attestato di certificazione 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**

#### **Risposta al quesito n. 17**

Questo perito stimatore provvedeva a fare predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica qui allegato in copia (vedere Allegato n. 21 e n. 22) da parte di tecnico abilitato, della unità immobiliare pignorata identificata catastalmente al Catasto Fabbricati di Torino - Comune di Carmagnola (codice B791): Foglio 102 Particella 239 subalterno 33, via Moncalieri numero 27, piano 3, Cat. A/3, Cl. 3, vani 4,5, superficie catastale totale 75 mq., superficie catastale totale escluse aree esterne 74 mq., R.C. € 290,51 del N.C.E.U., in quanto non appartenente alle categorie sopra indicate lettere da a) a f). Questo perito stimatore segnala che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti tecnologici afferenti alla unità immobiliare in esame.

Questo perito stimatore inviava in data 15 maggio 2023 la presente perizia al creditore procedente a mezzo p.e.c. e agli esecutati a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevuta.

Quanto sopra esposto il sottoscritto si pregia di riferire alla S.V. Ill.ma a compimento dell'incarico ricevuto.

Con Osservanza.

Asti, 15 maggio 2023

ing. Massimo Boffano



### **Allegati**

Allegato n. 1 - quesito peritale allegato al Verbale di Accettazione Incarico in data 20.12.2021;

Allegato n. 2 - raccomandata con ricevuta di ritorno nr. 05257981402-9 in data 17.05.2022;

Allegato n. 3 – verbale sopralluogo in sito in data 27.02.2023;

Allegato n. 3.1 – allegato al verbale sopralluogo in sito in data 27.02.2023;

Allegato n. 4 - *attestazione di conformità a cura dell'Avv. xxxxxx in data in data 11.10.2021;*

Allegato n. 5 - *“Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale” a cura del Notaio Avv. xxxxxx in data 06.10.2021;*

Allegato n. 6 - *“nota di deposito copia scansionata della relazione notarile ex art. 567 c.p.c. e documentazione allegata a cura dell'Avv. Anna xxxxxx in data in data 11.10.2021”;*

Allegato n. 7 - visura storica per immobile presente in banca dati in data 07.02.2022;

Allegato n. 8 - planimetria catastale presente in banca dati in data 07.02.2022;

Allegato n. 9 - l'estratto di mappa del Foglio 102 Particella 239 presente in banca dati in data 07.02.2022;

Allegato n. 10 – ispezione ipotecaria in data 07.02.2022;

Allegato n. 11 – atto di compravendita immobiliare in data 13.07.2015 n. 109607 rep. / n. 38212/16886;



Allegato n. 12 - documentazione fotografica;

Allegato n. 13 – comunicazione a mezzo e-mail in data 03.11.2022 da parte dell'amministratore pro tempore;

Allegato n. 14 – estratti di matrimonio di xxxxxx e xxxxxx;

Allegato n. 15 - atto di pignoramento immobiliare depositato in atti;

Allegato n. 16 - cartografia del vigente P.R.G.C. Tav. 3.1.2;

Allegato n. 17 - Licenza di costruire nr. 38 in data 16.01.1963;

Allegato n. 17.1 – stralcio elaborato grafico “piano primo e tipo” allegato alla Licenza di costruire nr. 38 in data 16.01.1963;

Allegato n. 17.2 - stralcio elaborato grafico “piano seminterrato” allegato alla Licenza di costruire nr. 38 in data 16.01.1963;

Allegato n. 18 - permesso di abitabilità in data 14.02.1972;

Allegato n. 19 - comunicazione Ufficio del Registro di Carmagnola (TO) in data 17.11.2022;

Allegato n. 20 - istanza formulata alla Questura di Carmagnola (TO) in data 02.11.2022;

Allegato n. 21 - Attestato di Prestazione energetica (A.P.E.) in data 14.05.2023;

Allegato n. 22 - ricevuta Attestato di Prestazione energetica (A.P.E.) in data 14.05.2023.

