

TOMMASO BLANDI
Via Santa Croce n.12
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02553480043
Codice fiscale: BLNTMS64A07D2050
Telefono: 0171696890 - Fax: 0171696890
e-mail: info@studioblandi.com
PEC: tommaso.blandi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 172/2023

Promotore: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

Giudice Es.: **Dott. Gian Andrea MORBELLI**

Cuneo, 08 Maggio 2025

Geometra Tommaso BLANDI

Sommario

1. PREMESSE	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2. QUESITO PER IL CTU	3
3. DESCRIZIONE LOTTO UNICO	5
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	8
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	8
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	8
3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	9
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	10
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	10
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	11
3.9 COERENZE	11
4. VALUTAZIONE DEL LOTTO	12
4.1 CRITERIO DI STIMA:	12
4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO	13
5. ALLEGATI	14

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 172/2023

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 29 novembre 2024, il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito di nomina accettata in data 13 gennaio 2025 davanti al cancellerie presso il Tribunale di Asti del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Carmagnola (CN) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione dei bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della 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, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione 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 data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

3. DESCRIZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Carmagnola (CN), Via Torino n. 75, posto al piano primo (2° fuori terra) e relative pertinenze; **cantina** posta al piano interrato.

Catasto Urbano:

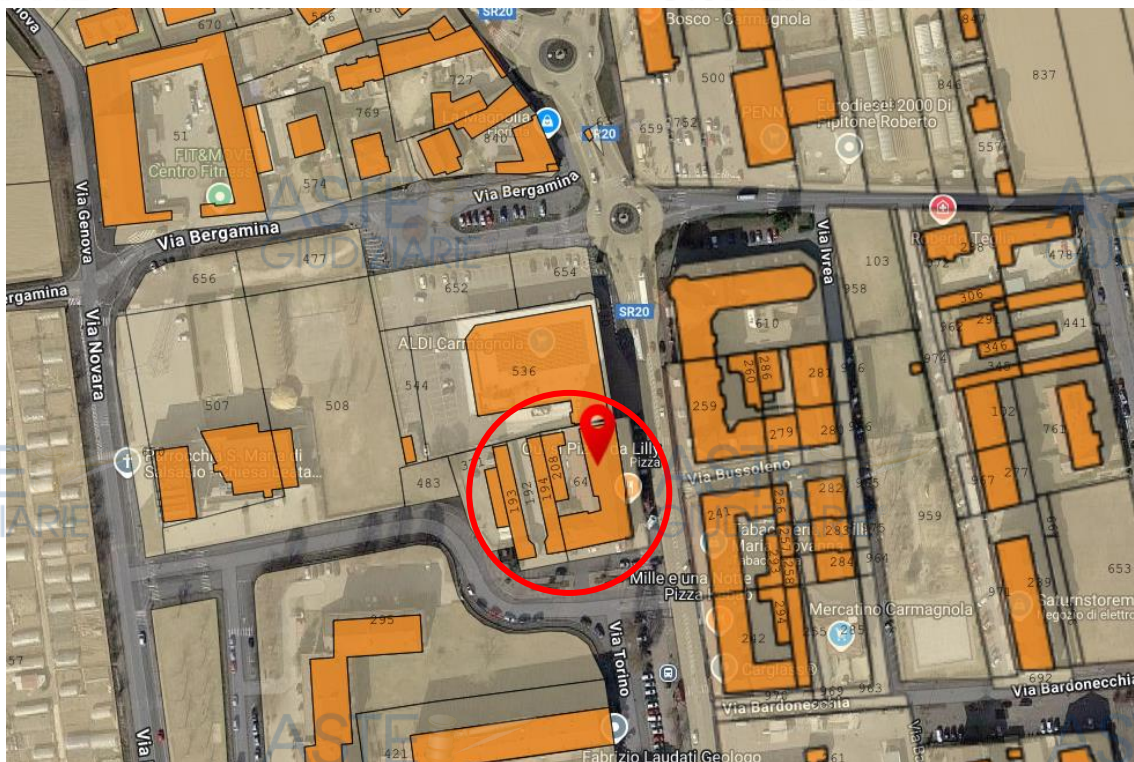
Appartamento + cantina censite al foglio 101, particella 64 sub. 50 cat. A/2 classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita € 383,47;

Quote di proprietà:

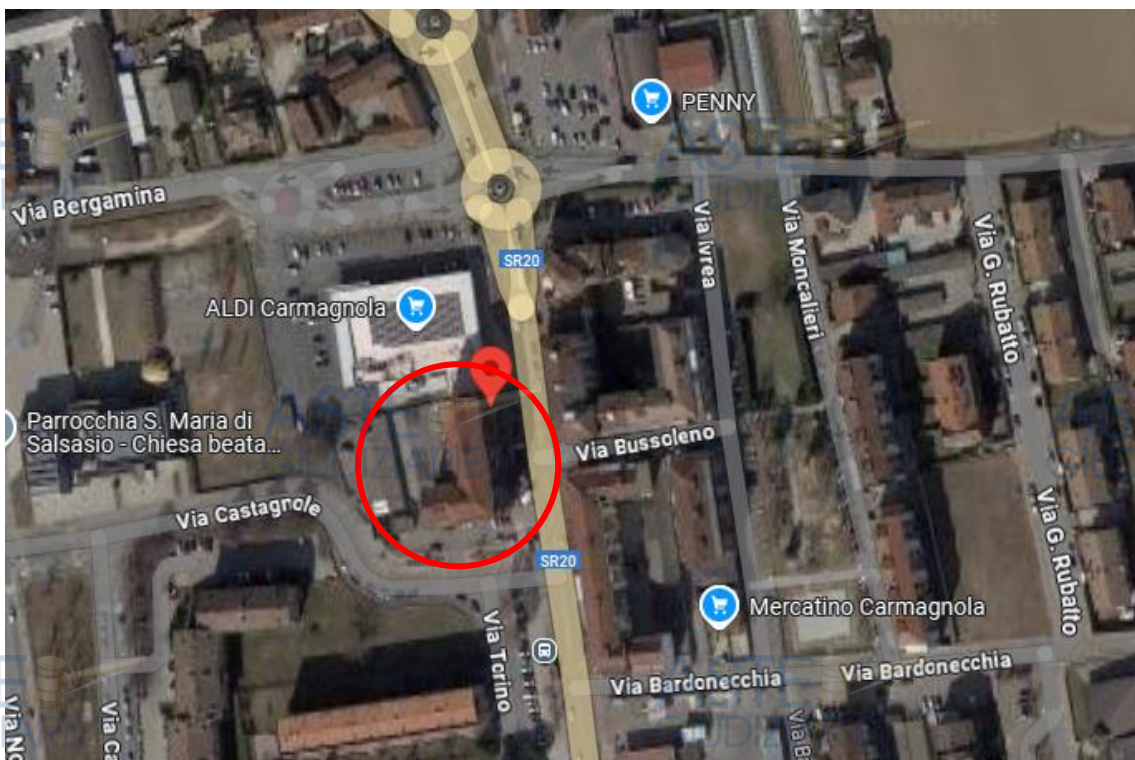
- Proprietà per 1/1 intestato alla sig.r [REDACTED] in separazione di beni;



Vista prospettica esterna dell'appartamento (*contorno rosso*)



VISTA SATELLITARE



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 172/2023

Descrizione generale dell'immobile e confini:

Trattasi di:

- **alloggio** posto al piano primo (2° fuori terra);
- **cantina** posta al piano interrato (1° entro terra);

Il fabbricato è ubicato a Carmagnola, paese situato al confine tra la Città Metropolitana di Torino la provincia di Cuneo, con i suoi 96,38 chilometri quadrati completamente pianeggianti, Carmagnola è per estensione il secondo comune con più di 25 000 abitanti più grande della provincia.

Descrizione particolare dell'immobile:

Al piano terreno vi è l'ingresso condominiale che accede al vano scala comune con ascensore.

Al piano primo (2° fuori terra) si trova l'**alloggio** in oggetto, costituito da ingresso in corridoio, soggiorno-cucininio, n. 2 camera, ripostiglio, bagno e n. 2 balconi lato est e ovest (*fronte strada e retro-cortile*).

Sempre dalla scala condominiale si accede alla **cantina** collocate al piano interrato.

Il condominio è dotato di ascensore, ma non raggiunge il piano interrato.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile in generale si presenta in mediocre stato manutentivo con finiture vetuste.

Impianti tecnologici:

Risulta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario (*impianti originali*).

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato ed allacciato alla rete del teleriscaldamento comunale (*radiatori in ghisa*).

Per l'acqua calda sanitaria viene utilizzata una caldaia a gas istantanea autonoma.

Finiture:

La pavimentazione interna è in piastrelle 40x40 in ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato a vetro.

I serramenti esterni sono in legno con singolo vetro e dotati di avvolgibili esterni in pvc (*vetusti*).

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva **appartamento piano primo**: 82,89 m²

Consistenza commerciale complessiva **accessori**: 17,63 m²

(balcone: 7,63 m² – cantina: 10,00 m²)

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 49.000,00** al loro delle spese condominiali pendenti.

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, con regolare contratto di affitto transitorio di un anno registrato al n. 004169 serie 3T n. TS524T004169000II con canone annuo di 3.600,00 €.

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1. Pignoramento immobiliare n. 30075 in data 28 Settembre 2023, repertorio 3187/2023 del 07/09/2023 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante dal Tribunale di Asti.

Trascritto al registro generale n. 39479, registro particolare n. 30075, presentazione n. 47 del 28/09/2023.

2. Iscrizione ipotecaria volontaria n. 9425 del 13/07/2007 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED]; derivante da concessione

a garanzia di mutuo come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Bima Caterina con sede a Torino, effettuato in data 06/07/2007 rep. 103159/22150

capitale: 170.250,00€

durata: 28 anni

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 172/2023

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Con accesso presso gli archivi del Comune di Carmagnola si è potuto constatare quanto segue:

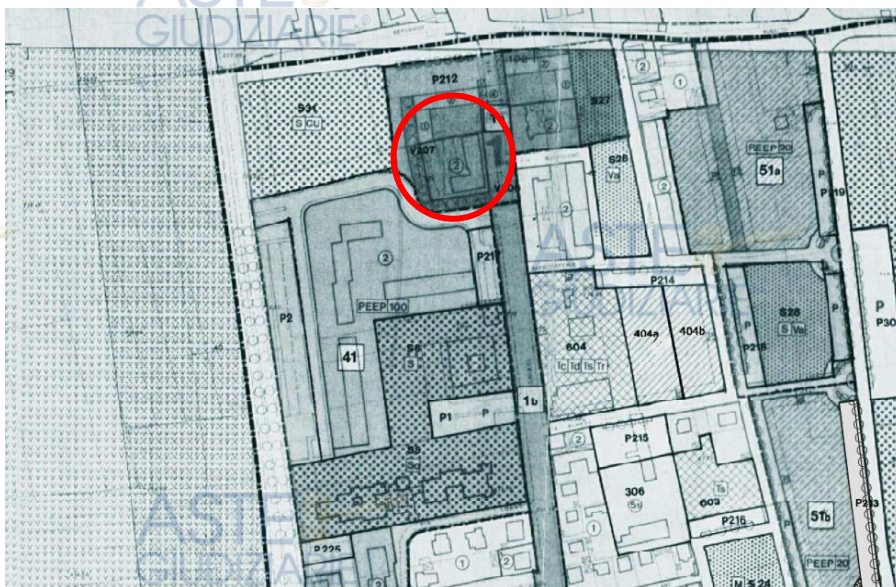
SITUAZIONE EDILIZIA

- PERMESSO DI COSTRUZIONE N. 221 del 26/07/1963;
- CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA N. 240-CZ/2016 prot. n. 2016/27610 DEL 29/08/2016;

Il fabbricato risulta conforme con le pratiche urbanistiche reperite presso gli archivi Comunali di Carmagnola (CN).

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata **"1A5.2 – immobili suscettibili di riqualificazione funzionale"** del vigente Piano Regolatore Comunale:



ESTRATTO DI PRGC: ZONA 1A5.2 – IMMOBILI SUSCETTIBILI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com
Es. Imm. N. 172/2023



SITUAZIONE CATASTALE

Attualmente l'immobile risulta conforme.



GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA

L'immobile attualmente risulta conforme.



CONFORMITÀ CATASTALE

L'immobile attualmente risulta conforme.



CONFORMITÀ URBANISTICA

L'immobile attualmente risulta conforme.



CONFORMITÀ TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (*impianti originali*).



3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

In data 31-07-2024 Codice n. 2024 211413 0063 è stato redatto, da professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'unità immobiliare fa parte di un condominio denominato "Condominio IV LOTTO".

Da informazioni assunte dall'amministratore pro-tempore, risultano spese arretrate da sostenere ed ammontano a ca. **4.590,56€**, in particolare:



GESTIONE ORDINARIA				
Scadenza	Rata	Importo	Versato	A saldo
Saldo precedente anno 2022/2023		2.255,54	0,00	-2.255,54
Saldo precedente anno 2023/2024		2.335,02	0,00	-4.590,56
Preventivo anno 2024/2025		1.993,71	0,00	-6.584,27 €
TOTALE		6.584,27	0,00	-6.584,27 €

Si precisa che è previsto un intervento di manutenzione straordinaria sul cornicione e un ripristino del balcone oggetto di esecuzione immobiliare (effettuata la messa in sicurezza).

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà a FAVORE di [REDACTED]
[REDACTED], CONTRO [REDACTED]
[REDACTED], tramite ATTO DI COMPRAVENDITA del 06-07-2007, pubblico ufficiale BIMA Caterina con sede a Torino, Repertorio n. 103158/22149.

Nota presentata con modello unico n. 22924.1/2007 reparto PI di Torino 2

Precedente provenienza:

- Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà a FAVORE di [REDACTED]
[REDACTED], CONTRO [REDACTED], tramite ATTO DI COMPRAVENDITA del 30-10-2003 Notaio VOLPE Giuseppe con sede a Torino, Repertorio n. 82758.

Nota presentata con modello unico n. 33472.1/2003 reparto PI di Torino 2

3.9 COERENZE

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE – piano primo

NORD: vuoto su altra proprietà;
OVEST: vuoto su cortile condominiale;
SUD: altra proprietà e vano scala condominiale;
EST: vuoto su via Torino.

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com
Es. Imm. N. 172/2023

CANTINA – piano interrato

NORD: altra proprietà;

OVEST: corridoio condominiale;

SUD: altra proprietà;

EST: terrapieno su via Torino.

4. VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 CRITERIO DI STIMA:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie commerciale dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati (*ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii*) nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è del tipo "sintetico comparativo" (*metodo del confronto di mercato - market comparison approach*) con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza visto il tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata sono state naturalmente tenute in conto parti comuni, servitù attive e passive.

Ciò consentirà di avere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario vengono considerate la particolare posizione del bene, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

Indagine di mercato

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona.

Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Carmagnola, interpellato alcune Agenzie Immobiliari, oltre ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 172/2023

opportuno, equo e cautelativo, applicate le opportune correzioni conseguenti alla contrattura del mercato immobiliare attuale nonché conservative dell'immobile, adottare i seguenti valori unitari (riferiti alla superficie commerciale ragguagliata):

Appartamento di civile abitazione: 620,00 €/mq

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non comodamente divisibile

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano per la quota di proprietà di 1/1: **€ 49.000,00 al lordo delle spese condominiali pendenti**

4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Comune: CARMAGNOLA (TO)
Indirizzo: Via Torino n.75
Dati catastali: Fg. 101, num. 64, sub. 50 (appartamento e cantina)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Abitazione	82,89 m ²	100%	82,89 m ²
Balcone	7,63 m ²	40%	3,05 m ²
Cantina	10,00 m ²	30%	3,00 m ²
Superficie commerciale totale, m ²			78,94 m²

VALORE CATASTALE: € 48.317,22

VALORE DI MERCATO: 78,94 mq x € 620,00 = € 48.942,80

VALORE ARROTONDATO € 49.000,00

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com
Es. Imm. N. 172/2023

SCHEDA CONTROLLO EX ART. 569 CPC

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento **(vedasi punto 3.4)**
2. Verifica delle trascrizioni di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento **(vedasi punto 3.8)**
3. Verifica sussistenza di comunione legale: **NO**
4. Verifica sussistenza comunione volontaria: **NO**
5. Verifica stato occupazione immobile è occupato: **NO**
occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**
6. vi sono beni considerabili *res derelictae*? **NO**



L'esperto Geom. e^{ra} Tommaso BLANDI

5. ALLEGATI**A – Allegato A**

- 1 – Superfici commerciali
- 2 – Planimetrie catastali
- 3 – Visura storica
- 4 – Visura attuale
- 5 – Estratto di mappa catastale
- 6 – APE
- 7 – Urbanistica
- 8 – Visura ipotecaria
- 9 – Documentazione fotografica
- 10 – Spese e informazioni per l'acquirente

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 172/2023