



TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 216/2016

G.E. Dott. PERFETTI Pasquale

Promossa da:

DO BANK S.p.A.

Contro

XXX



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il C.T.UFFICIO

Arch. Sandra Poma



Torino, 21 ottobre 2017



SCHEDA RIASSUNTIVA DELLA RELAZIONE

BENI OGGETTO DELLA PRESENTE

Comune di Poirino, Via Galileo Ferraris n. 20 – Villetta bifamiliare composta da due unità immobiliari, ampio locale ad uso ricoveri prodotti e macchinari agricoli e sottotetto ad uso ricoveri prodotti e macchinari agricoli.

DEBITORI

DO BANK S.P.A.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. Nota di trascrizione rg./rp 2601/2134 del 27/01/1982

titolo: VINCOLO
favore: COMUNE POIRINO
contro: XXX

2. Nota di trascrizione rg./rp 31360/20099 del 26/07/2010

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
favore:
contro: XXX

3. Iscrizione rg./rp 8717/1558 del 07/03/2001

titolo: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO
favore: BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO
contro: XXX

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dall'esecutato e dai suoi familiari

VALORE DI LIBERO MERCATO

€ 685.000,00 (euro seicentottantacinquemila/00)

VALORE AI FINI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA

€ 513.750,00 (euro cinquecentotredicimilasettecentocinquanta/00)

ASPETTI PROBLEMATICI

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
vincolo agricolo





Sommario

1	INCARICO - QUESITO	5
1.1	QUESITO:	5
2	PREMESSA	9
3	INDAGINI SVOLTE	10
4	QUESITO 2:	10
4.1	TRASCRIZIONI FAVORE:	11
4.2	TRASCRIZIONI CONTRO:	12
4.3	ISCRIZIONI:	13
4.4	ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 14	
5	QUESITO 3:	15
5.1	UBICAZIONE	15
5.2	CONSISTENZA	15
5.3	DESCRIZIONE CATASTALE	15
5.4	COERENZE	17
5.5	CARATTERISTICHE SINOTTICHE DELL'IMMOBILE	17
6	QUESITO 4:	20
7	QUESITO 5:	20
8	QUESITO 6:	20
9	QUESITO 7:	21
10	QUESITO 8:	22
11	QUESITO 9:	24
12	QUESITO 10:	25
13	QUESITO 11:	25
14	QUESITO 12:	26
15	QUESITO 13:	26
16	QUESITO 14:	27
17	QUESITO 15:	27
17.1	CRITERIO DI STIMA:	28
17.2	FONTI DI INFORMAZIONE:	28



17.3	CALCOLO SUPERFICI:	28
17.4	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:	29
18	QUESITO 16:	31
19	QUESITO 17:	31



1 INCARICO - QUESITO

la sottoscritta Arch. **Sandra Poma**, con studio in Torino, Corso Montecucco 71 b, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. 5988 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti di codesto Tribunale, nominata nella procedura de qua in data 26.04.2017, è comparsa nanti la S.V., ove, previo giuramento di rito, Le veniva affidato il seguente:

1.1 QUESITO:

“Visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., si affida all'esperto il seguente incarico):

2. *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 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'art. 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. denuncia di successioni o simili) ed i relativi costi;*
3. *Identifichi i beni oggetti 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 (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuale pertinenze,*



- accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);
4. indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto di atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;
 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;
 6. provveda, 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;
 7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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;



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;
10. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se per 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 dei frazionamenti 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D. L. 21 marzo 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 sua ancora pendente il relativo giudizio;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
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 condominiali (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;

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 procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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 nove 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;

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

17. accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere 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 2009 (linee guida nazioni 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 alla 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. 52.

2 PREMESSA

Dall'esame degli atti della procedura e della documentazione messa a disposizione allo scrivente, è emerso che i beni oggetto di perizia sono situati nel Comune di Poirino (To), in via Galileo Ferraris n. 20.

Trattasi della **piena proprietà** di villetta bifamiliare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3 INDAGINI SVOLTE

Il sottoscritto, a seguito del conferimento dell'incarico, ha provveduto, in giorni diversi, alle verifiche ed ispezioni:

- ispezioni presso l'AGENZIA DEL TERRITORIO, ottenendo copia delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie;
- ispezioni presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO per verificare la regolarità dei passaggi e lo stato delle trascrizioni e iscrizioni nell'ultimo ventennio riguardanti il bene in oggetto;
- ispezioni presso l'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI POIRINO per reperire tutte le informazioni riguardanti le pratiche edilizie delle costruzioni al fine di verificare la regolarità o meno dal punto di vista amministrativo;
- ispezioni presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE per verificare eventuali contratti di locazione in essere;
- sopralluogo in data 19.09.2017 presso i beni di cui in premessa per accertare l'attuale stato di fatto dei beni e per verificare la corrispondenza dei luoghi stessi con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- è stato realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati di cui si producono, in allegato alla presente relazione, n. 79 stampe.

4 QUESITO 2:

(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 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'art. 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. denuncia di successioni o simili) ed i relativi costi.)

Presso la CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI TORINO si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 06.10.2017 (**allegato 1**).

4.1 TRASCRIZIONI FAVORE:

R.G. n. 2600/2133 del 27/01/1982 e rep. n. 8015/3559 del 07/01/1982

a favore: di XXX
a carico: di GGG nato a il

compravendita rogito notaio G. B. Marchisio

relativamente ai beni: Comune di Poirino:

C.T.

FG. XXXIX N. 284 già 276/b prato di 16,01 are, alle coerenze: strada Comunale dei Prati Pozzo, restante proprietà del venditore a due lati, XX (dal lato levante e per tutta la lunghezza il terreno, sarà gravato da servitù di passaggio a favore del terreno di proprietà del venditore FG. XXXIX N. 108 di 29,50 are e N. 276 di 13,50 are)

~~**R.G. n. 8715/5500 del 07/03/2001 e rep. n. 20370/7603 del 20/02/2001**~~

a favore: di XXX
a carico: di GGG nato a il

compravendita rogito notaio Osella

relativamente ai beni: Comune di Poirino:

C.T.

FG. 39 N. 276 di 13,50 are

FG. 27 N. 95 di 20,50 are



FG. 27 N. 97 di 21,59 are



N.B.: Non è possibile rilevare la provenienza del Signor XXX :

TO/3 dal 1/7 /57 al 31/12/1972, i vari omonimi rilevati, non identificano il ns soggetto.

Periodo vecchio: antecedente 1/7/1957 non è possibile rilevarlo data la mancanza di paternità e vari omonimi.

4.2 TRASCRIZIONI CONTRO:

~~R.G. n. 2601/2134 del 27/01/1982 e rep. n. 8016/3560 del 16/12/2016~~

a favore: di COMUNE DI POIRINO

a carico: di XXX

vincolo rogito notaio G. B. Marchisio

relativamente ai beni: Comune di Poirino (To):

C.T.

FG. XXXVI N. 83

FG. XXXVIII N. 11 - 13 - 14

FG. XXXIX N. 284 DI 16,01 ARE

FG. XI N. 67.

Destinati a zone agricole e da richiesta al Comune di concessione edilizia per una casa rurale unifamiliare, il Signor XXX , vincolo a non edificandi a favore della erigenda costruzione sul mappale FG. XXXIX N. 284 i terreni sopra descritta della totale superficie di 18.204 mq.

Vincola a non variare la destinazione della costruzione a servizio attività agricola.



~~R.G. n. 31360/20099 del 26/07/2010 e rep. n. 760 del 12/06/2010~~

a favore: di XXX

a carico: di XXX



pignoramento immobiliare Tribunale di Alba

relativamente ai beni: Comune di Poirino (To):

C.T.

FG. 36 N. 83

FG. 11 N. 67

FG. 27 N. 95 – 97

FG. 33 N. 24

FG. 37 N. 75

FG. 56 N. 58 – 57

NCEU FG. 39 N. 419 SUB. 2 – 3 – 4**R.G. n. 28932/19365 del 20/07/2016 e rep. n. 2957 del 30/06/2016**

a favore: di DO BANK S.P.A. con sede a Verona

a carico: di XXX

pignoramento immobiliare

relativamente ai beni: Comune di Poirino (To) in Via G. Ferraris, 20:

N.C.E.U.**FG. 39 N. 419 SUB. 2 – 3 – 4**4.3 ISCRIZIONI:**R.G. n. 8717/1558 del 07/03/2001 e rep. n. 20371 del 20/02/2001**

a favore: di BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO

a carico: di XXX

rogito notaio Osella

ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo

relativamente ai beni: Comune di Poirino (To):

C.T.

FG. 33 N. 24

FG. 37 N. 75



FG. 56 N.57 – 58

FG. 39 N. 284 di are 16,10

FG. 39 N. 276 di are 13,50



Per complessivi lire 1.000.000.000 capitale lire 500.000 anni 20.

Lo scrivente riferisce di non aver reperito, per il lotto ove ubicato l'immobile oggetto di procedura, il Certificato di Destinazione Urbanistica (dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001) poiché trattasi di area già edificata con superficie pertinenziale non superiore a 5.000 mq.

4.4 ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

Dall'esame dei certificati ipocatastali versati in atti, dal certificato notarile, delle visure di verifica effettuate dallo scrivente e dalla documentazione acquisita presso l'Archivio Notarile del Comune di Torino è stato possibile ricostruire i seguenti passaggi di proprietà dell'immobile oggetto di consulenza, con riferimento al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento:

- dal 07.01.1982 ad oggi proprietario: XXX . In POIRINO, piccolo appezzamento di terreno censito CT FG. XXXIX N. 284 già 276/b prato di 16,01 are, alle coerenze: strada Comunale dei Prati Pozzo, restante proprietà del venditore a due lati, Bosco Giuseppe;
- dal 20.02.2001 ad oggi proprietario: XXX . In POIRINO, terreni censiti C.T. FG. 39 N. 276 di 13,50 are FG. 27 N. 95 di 20,50 are FG. 27 N. 97 di 21,59 are.

N.B.: Non è possibile rilevare la provenienza del Signor GGG TO/3 dal 1/7 /57 al 31/12/1972, i vari omonimi rilevati, non identificano il ns soggetto.

Periodo vecchio: antecedente 1/7/1957 non è possibile rilevarlo data la mancanza di paternità e vari omonimi.



5 QUESITO 3:

(Identifichi i beni oggetti 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 (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuale pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.)

5.1 UBICAZIONE

Comune di Poirino (To), via Galileo Ferraris n. 20, villetta bifamiliare su due piani fuori terra ed un piano interrato.

5.2 CONSISTENZA

Villetta bifamiliare entrostante il mappale n. 419 del foglio 39 quale area di pertinenza, così composta:

PT: alloggio composto da ingresso su soggiorno, 3 camere, cucina, doppi servizi, ripostigli e terrazzo;

PT: alloggio composto di ingresso su soggiorno, 2 camere, cucina, doppi servizi, ripostigli e balconi;

PT: ampio locale uso ricovero prodotti agricoli;

Piano Interrato; ampio locale ad uso ricovero prodotti e macchinari agricoli.

5.3 DESCRIZIONE CATASTALE

Gli immobili sono censiti al **N.C.E.U.:** Comune di Poirino

Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl	Cons.	Piano	Rendita
39	419	2	Via Ferraris 20	A/7	1	9 vani	T	€ 766,94

Superficie catastale totale: 190 mq.

Detta identificazione deriva dal **foglio 39, particella 419, sub 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, rendita € 766,94** per variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

(Il tutto come meglio formalizzato ed indicato nell'**allegato n. 2** che si produce agli atti).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl	Cons.	Piano	Rendita
39	419	3	Via Ferraris 20	A/7	1	7,5 vani	T	€ 639,12

Superficie catastale totale: 139 mq.

Detta identificazione deriva dal **foglio 39, particella 419, sub 3, categoria A/7, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita € 639,12** per variazione del 09.11.2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

(Il tutto come meglio formalizzato ed indicato nell'**allegato n.2** che si produce agli atti).

Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl	Cons.	Piano	Rendita
39	419	4	Via Ferraris 20	D/10			S1	€ 2.130,00

Detta identificazione deriva dal **foglio 39, particella 419, sub 4, categoria D/10, rendita € 2.130,00** per variazione del 30.01.2015 variazione toponomastica protocollo n. TO0049745.

(Il tutto come meglio formalizzato ed indicato nell'**allegato n.2** che si produce agli atti).

Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl	Cons.	Piano	Rendita
39	419		Via Ferraris 20		Ente urbano	Ha 2951		

(Il tutto come meglio formalizzato ed indicato nell'**allegato n.2.** che si produce agli atti).



5.4 COERENZE

Con riferimento alla mappa catastale tutto il complesso in proprietà è coerente con strada comunale dei Prati e foglio 39 mappali n. 111, 108 e 191.

5.5 CARATTERISTICHE SINOTTICHE DELL'IMMOBILE

L'unità oggetto di procedura è ubicata nel Comune di Poirino.

Da cancelli in ferro carraio e pedonale si accede all'area di pertinenza, dopo alcuni metri si giunge all'ingresso principale dell'abitazione e si accede nell'immobile.

L'edificio è realizzato con struttura in c.a., tamponamenti laterali, prospetti intonacati e tinteggiati. I terrazzi sono aggettanti con pavimento in piastrelle, ringhiere in legno e muratura, finestre con serramenti in legno e vetro camera, dotate di ante esterne ed in parte di zanzariere.

L'immobile è composto da:

- Piano terreno

SUB 2

- ingresso;
- salotto: pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, finestre e porte – finestra;
- cucina: pavimento in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate, porta – finestra;
- bagno: pavimento in piastrelle, rivestimento fino a 240 cm circa da terra in piastrelle e la restante porzione di parete è intonacata e tinteggiata, dotato di lavabo, water, bidet e vasca, finestra;
- disimpegno;
- camera da letto: pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, porta-finestra;

- bagno: pavimento in piastrelle, rivestimento fino a 240 cm circa da terra in piastrelle e la restante porzione di parete è intonacata e tinteggiata, dotato di lavabo, water, bidet e doccia, porta-finestra;
- camera da letto pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, porta-finestra;
- camera da letto pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, porta-finestra;
- ripostiglio;
- ripostiglio;
- balconi;
- terrazzo.

SUB 3

- ingresso;
- salotto: pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, stufa, finestre e porte – finestra;
- cucina: pavimento in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate, porta – finestra;
- bagno: pavimento in piastrelle, rivestimento fino a 240 cm circa da terra in piastrelle e la restante porzione di parete è intonacata e tinteggiata, finestra;
- disimpegno;
- camera da letto: pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, porta-finestra;
- bagno: pavimento in piastrelle, rivestimento fino a 240 cm circa da terra in piastrelle e la restante porzione di parete è intonacata e tinteggiata, dotato di lavabo, water, bidet e vasca, porta-finestra;
- camera da letto pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, porta-finestra;
- ripostiglio;

- ripostiglio;
- balconi;
- terrazzo.
- scala interna in muratura con pedate in marmo che conduce al piano sottotetto ed al piano interrato;

SUB 4

- Piano primo
- Locali al grezzo; sono presenti porzioni di tramezzi
- Piano interrato
- ampia autorimessa pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate, finestre a nastro, portone in ferro e vetro;
- bagno pavimento in piastrelle, pareti rivestite in piastrelle fino a 270 cm circa da terra, soffitto tinteggiato, munito di lavabo, water, bidet e vasca;
- locale centrale termica;
- locale.

La porta di accesso è in legno e vetro, pavimento perimetrale in piastrelle e restante giardino, le porte interne sono in legno e vetro.

L'immobile è dotato di antifurto.

Lo stato d'uso e di manutenzione è buono.

I beni oggetto di esecuzione sono stati rilevati planimetricamente e ripresi fotograficamente dallo scrivente esperto, il tutto come meglio formalizzato ed indicato nell'**allegato n. 3**, planimetria catastale ed **allegato n. 4**, rilievo fotografico che si allegano alla presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6 QUESITO 4:

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

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

**7 QUESITO 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;)

I dati, risultanti dai documenti formalmente prodotti, corrispondono a quelli effettivi.

8 QUESITO 6:

(provveda, 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;)

Lo stato del manufatto al momento del sopralluogo risulta essere il medesimo della planimetria catastale acquisita (confronta **allegato n. 3**).



9 QUESITO 7:

(indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;)



Secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile per cui è causa ricade in zona E2 ed il terreno pertinenziale in zona E1.

ZONA E1 agricola esterna agli abitati, di mantenimento dello stato dei luoghi

Destinazioni d'uso principali: agricola.

Tipo di intervento: sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 7 delle N. T. A. sino all'intervento di Ampliamento, escluse le edificazioni per nuovi centri aziendali agricoli

Modalità di Attuazione Titolo abilitativo convenzionato, nei casi di ampliamento di aziende agricole già insediate al 31.12.1998

Prescrizioni particolari: è ammesso il mantenimento dell'attività agricola, con possibilità di ampliamento per necessità d'uso.

Sono sempre consentite, stagionalmente, le serre a tunnel, e queste non sono soggette a provvedimenti di natura amministrativa.

Zona E2 agricola di particolare valenza ambientale e paesaggistica Area con vincoli di inedificabilità per ragioni di difesa idrogeologica ed ambientale e dei luoghi e degli insediamenti

Parametri per l'edificazione: Indice Fondiario mq/mq: secondo le prescrizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. cui si rimanda integralmente, altezza massima m. 7,50 fatto salvo documentate esigenze funzionali di maggiore altezza del fabbricato in rapporto all'utilizzo e con il limite massimo di ml 8,50 ,con esclusione dalla deroga delle residenze, e quanto prescritto dall'allegato scheda 3 rapporto di copertura 1/3 della superficie direttamente asservita.

Destinazioni d'uso principali: agricola.



Tipo di intervento: sono ammessi tutti i tipi di intervento di cui all'art. 7 delle N. T. A. sino all'intervento di Ampliamento, escluse le edificazioni per nuovi centri aziendali agricoli

Modalità di attuazione Titolo abilitativo convenzionato, nei casi di ampliamento di aziende agricole già insediate al 31.12.1998

Prescrizioni particolari: è ammesso il mantenimento dell'attività agricola, con possibilità di ampliamento per necessità d'uso.

Sono sempre consentite, stagionalmente, le serre a tunnel, e queste non sono soggette a provvedimenti di natura amministrativa.

Confronta **allegato n. 5**.

10 QUESITO 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 urbanistica-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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;)

Lo stato del manufatto al momento del sopralluogo risulta essere il medesimo della planimetria catastale.

Lo scrivente riferisce di non aver reperito, per il lotto ove ubicato l'immobile oggetto di procedura, il Certificato di Destinazione Urbanistica (dell'art. 30 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001) poiché trattasi di area già edificata con superficie pertinenziale non superiore a 5.000 mq.



Dalle ispezioni c/o Archivio Edilizio risulta che siano state presentate pratiche comunali, nello specifico:

- Concessione del 30.09.1981 non rilasciata;
- Concessione 2245 del 15.05.1982 per la realizzazione del sub 2 con vincolo agricolo;
- Concessione 2244 del 15.05.1982 per la realizzazione del sub 3 con vincolo agricolo;
- Concessione 2858 del 06.07.1985 per la realizzazione del sub 3;
- Concessione 2859 del 06.07.1985 per la realizzazione del sub 2;
- Concessione 3148 del 05.11.1987 per la realizzazione del sub 3;
- Concessione 3149 del 05.11.1987 per la realizzazione del sub 2;
- Concessione 3171 del 30.01.1988 per la realizzazione del sub 3;
- Concessione 3172 del 30.01.1988 per la realizzazione del sub 2; Concessione del 30.09.1981 non rilasciata;
- Concessione 2245 del 15.05.1982 per la realizzazione del sub 2 e parte sub 4 con vincolo agricolo;
- Concessione 2244 del 15.05.1982 per la realizzazione del sub 3 e parte sub 4 con vincolo agricolo;
- Concessione 2858 del 06.07.1985 per la realizzazione del sub 3 e parte sub 4;
- Concessione 2859 del 06.07.1985 per la realizzazione del sub 2 e parte sub 4;
- Concessione 3148 del 05.11.1987 per la realizzazione del sub 3 e parte sub 4;
- Concessione 3149 del 05.11.1987 per la realizzazione del sub 2 e parte sub 4;
- Concessione 3171 del 30.01.1988 per la realizzazione del sub 3 e parte sub 4;
- Concessione 3172 del 30.01.1988 per la realizzazione del sub 2 e parte sub 4;



- Abitabilità n. 663 del 20.07.1989;
- Dia in sanatoria 13845 del 02.09.2005;
- Abitabilità 981 del 14.10.2005.



Non risultano pratiche per la realizzazione delle fognature.

Nei locali sottotetto sono stati realizzati dei tramezzi abusivi. Questo illecito può essere sanato con una Dia in sanatoria per recupero del sottotetto.

Confronta **allegato n.6.**

11 QUESITO 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;)

L'accertamento sulla comoda divisibilità degli immobili deve uniformarsi alle norme che regolano la materia.

Il costante dettato della Suprema Corte sulla comoda divisibilità di un immobile trae fondamento dal principio che dalla ripartizione non derivi né una diminuzione dell'originario valore economico del bene, né l'imposizione di eccessive limitazioni, pesi e/o servitù per il godimento della quota del bene stesso.

Di contro deve ritenersi l'indivisibilità di un immobile quando sia impossibile la formazione di quote corrispondenti alle competenze di ciascuno dei condidenti, sia sotto il profilo della quantità che della qualità.

Nel caso di specie la massa divisionale è costituita da una villetta unifamiliare costituita da due corpi di fabbrica accostati.

Non sussistono pertanto dubbi circa la divisibilità del cespite in due lotti distinti con



ingressi indipendenti all'edificio stesso e zona esterna in comune con ingresso pedonale e carraio in comune.

Per l'eventuale divisione si attende autorizzazione del G.E.

12 QUESITO 10:

(dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se per 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 dei frazionamenti 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078;)

L'immobile è pignorato per l'intero.

13 QUESITO 11:

(accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D. L. 21 marzo 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 sua ancora pendente il relativo giudizio;)

Al momento dei sopralluoghi i locali de quo risultavano essere detenuti **dall'esecutato e dai suoi familiari.**

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Torino 1 **non** risultano sussistere contratti di locazione.

Il titolo legitimante è anteriore alla trascrizione del pignoramento.



14 QUESITO 12:

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



L'esecutato non è separato.

15 QUESITO 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 condominiali (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;)



La zona dove sono ubicati gli immobili non è sottoposta a vincolo archeologico o di particolare pregio o di carattere ornamentale.

Non esistono vincoli od oneri di natura condominiale, né alcun altro diritto demaniale.

Dalle verifiche eseguite presso il competente Comune, lo scrivente ha potuto accertare che non sussistono, sulle unità oggetto di procedura, particolari vincoli urbanistici, edilizi, ambientali e idrogeologici che possano limitare la trasferibilità dell'immobile ad eccezione del vincolo agricolo.



A carico dell'acquirente non potranno opporsi oneri ipotecari od altri inerenti trascrizioni contro il bene, che decadranno con la procedura di vendita.



Infine a carico dell'esecutato resteranno quegli oneri, di natura amministrativa che sono maturati secondo le procedure normative di rito.

Per ciò che concerne le formalità da cancellare, queste colpiscono solo i beni pignorati e, quindi, saranno da cancellare totalmente.

16 QUESITO 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 procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;)

L'esecutato riferisce che l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a circa € 7.000,00 (euro settemila/00).

17 QUESITO 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 nove 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)

Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del compendio, della sua occupazione, della sua ubicazione, della zona di gravitazione, del sistema costruttivo e qualità dei materiali del fabbricato e delle unità immobiliare, dello stato di conservazione del fabbricato e degli alloggi in oggetto, delle sue rifiniture, degli impianti in dotazione ad esso, dell'attuale andamento di mercato alquanto sofferente e, soprattutto, dell'informazioni che il Ctu ha reperito in loco, si ritiene di poter esprimere il seguente prudenziale valore da porre a base d'asta.

17.1 CRITERIO DI STIMA:

Nel presente capitolo si procederà alla stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura. La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato"; tale procedimento si sviluppa attraverso la comparazione del bene oggetto della stima con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc.

17.2 FONTI DI INFORMAZIONE:

Verranno analizzati i prezzi desunti da apposite ricerche condotte sul mercato e sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari.

17.3 CALCOLO SUPERFICI:

Per il calcolo delle superfici commerciali e raggugliate, si fa riferimento all'allegato C ai Criteri Generali delle Norme Tecniche per la determinazione



della superficie catastale delle u.i.u. a destinazione ordinaria (tipologia R - P - T) del "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri" di cui al D.P.R. del 23.03.98 n° 138 pubblicato sulla G.U. n° 108 del 12.05.98.



Calcolo della superficie commerciale:

N° d'ordine	Destinazione d'uso	Sup. lorda Mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. mq. commerciali
1	Alloggio	304,00	1,00	304,00
2	Balconi	80,00	0,33	25,00
3	Interrato	393,00	0,25	1,25
4	Sottotetto	210,00	0,50	105,00
5	Area pertinenziale	2500,00	0,10	250,00
TOTALE		3.487,00		685,25

17.4 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile analizzato, quali: posizione, tipologia, vetustà, consistenza, ubicazione, esposizione, stato manutentivo, situazione di occupazione, situazione edilizia, ecc.

Considerando le condizioni generali di manutenzione e la dotazione di impianti, conservazione, l'ubicazione, l'esposizione, le consistenze



planivolumetriche, nonché tutti quei fattori sia intrinseci sia estrinseci delle unità immobiliari, tenendo altresì presente il momento contingente di mercato, tenendo presente che l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel primo semestre 2017, in Poirino, per ville e villini, stato conservativo normale, riporta valori di mercato minimi pari a €/mq 900,00 e massimi pari a €/mq 1.250,00 (**allegato 7**) il più probabile valore di mercato per immobili in buono stato di manutenzione, liberi da qualsiasi gravame e da abusi, decurtato dei vari coefficienti di correzione è pari a €/mq 1.000,00.

Si ritiene, considerando le quantità costruttive dell'immobile, di valutare pertanto come segue:

mq (utili considerati):	685,00 circa
X €/mq (comm.li) :	= 1.000,00

Comprese attinenze, pertinenze e acc.ri ed area esterna
VALORE COMPLESSIVO Comm.le: 685.000,00

Alla luce di quanto sopra esposto si conclude che il valore dei beni oggetto della presente perizia, che si arrotonda, comunque, a corpo e non a misura (nello stato di fatto e diritto come l'entità imm.re si trova) è pari a **€ 685.000,00** comprese afferenti attinenze, pertinenze et accessioni (nelle ragioni di spettanza e di proprietà).

PREZZO BASE PER LA VENDITA ALL'ASTA (diminuzione del prezzo di mercato in misura pari al 25%):

€ 685.000,00 – 25% = **513.750,00**



18 QUESITO 16:

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

La vendita dell'immobile in oggetto è soggetta ad imposta di registro.

19 QUESITO 17:

(accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all'art. 3 comma terzo lettere 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 2009 (linee guida nazioni 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 alla 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. 52)

Da ricerche effettuate si deve affermare che non esiste alcun attestato di certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto, compatibilmente con gli elementi a proprie mani, in base alle domande formulate dal G.E. nel quesito.

Torino, 21 ottobre 2017

L'incaricato d'Ufficio nella
Procedura de qua
(Sandra POMA)



Allegati:

Allegato n. 1: Certificato storico per immobile;

Allegato n. 2: Ispezioni ipotecarie;

Allegato n. 3: Planimetrie catastali;

Allegato n. 4: Rilievo fotografico;

Allegato n. 5: Strumento urbanistico;

Allegato n. 6: Documentazione comunale depositata;

Allegato n. 8: Quotazioni immobiliari.

