

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare n. 230/2021+129/2023

G.E. Dott. PERFETTI Pasquale

Promossa da:
kkkkk



Intervenuto:

zzzzzzz

Contro

XXX

YYY



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Il C.T.UFFICIO
Arch. Sandra Poma



Torino, 13 novembre 2023



SCHEMA RIASSUNTIVA DELLA RELAZIONE

BENI OGGETTO DELLA PRESENTE

Comune di Poirino – Via San Grato n. 5, Appartamento al piano primo composto da soggiorno con angolo cottura, due bagni, disimpegno, balconi ,locale sgombero di pertinenza e locale sgombero.

DEBITORI

XXX E YYY

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. Trascrizione rg./rp 55423/40276 del 09/12/2021

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

favore: ZZZZ

contro: XXX

fg 54 mapp 158 sub 5 e 7 per la quota di ½

2. Trascrizione rg./rp 33065/25204 del 27/07/2023

titolo: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

favore: kkkkk

contro: YYY

fg 54 mapp 158 sub 5 e 7 per la quota di ½

3. Iscrizione rg./rp 20518/2885 del 07/06/2013

titolo: IPOTECA VOLONTARIA

favore: qqqqq

contro: YYY E XXX

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dagli esecutati e dai suoi familiari

VALORE DI LIBERO MERCATO

Tribunale di Asti – Sez. Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. PERFETTI – E.I. N. 230/2021 + 129/2023

€ 123.600,00 (euro centoventitremilaseicento/00)

PAG. 2

Sommario

1	INCARICO - QUESITO	5
1.1	QUESITO:	5
2	PREMESSA	9
3	INDAGINI SVOLTE	10
4	QUESITO 2:	10
4.1	TRASCRIZIONI CONTRO:	11
4.2	ISCRIZIONI:	12
4.3	ELENCO PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO: 12	
5	QUESITO 3:	13
5.1	UBICAZIONE	13
5.2	CONSISTENZA	14
5.3	DESCRIZIONE CATASTALE	15
5.4	COERENZE	15
5.5	CARATTERISTICHE SINOTTICHE DELL'IMMOBILE	16
6	QUESITO 4:	17
7	QUESITO 5:	18
8	QUESITO 6:	18
9	QUESITO 7:	19
10	QUESITO 8:	19
11	QUESITO 9:	20
12	QUESITO 10:	21
13	QUESITO 11:	21
14	QUESITO 12:	22
15	QUESITO 13:	22
16	QUESITO 14:	23
17	QUESITO 15:	23
17.1	CRITERIO DI STIMA:	24
17.2	FONDI DI INFORMAZIONE:	25
17.3	CALCOLO SUPERFICI:	25



17.4 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:..... 25

18 QUESITO 16:..... 26

19 QUESITO 17:..... 27



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 del Tribunale di Torino al n. 3391, nominata nella procedura de qua in data 23.05.2023, 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. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
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) Via San Grato n. 5** ex Via Gorizia n. 19 e non come indicato negli atti e nei documenti catastali ove è indicato Strada Savona n. 40.

Trattasi di appartamento di **proprietà ½ di XXX e ½ di YYY**, porzione di fabbricato a pianta quadrata a due piani fuori terra, isolato ad uso residenziale e locale di sgombero al piano terra.

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 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 19.09.2023 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. **23** 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 si sono potute accertare le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sul lotto aggiornate al 11.09.2023 (**allegato 1**).

4.1 TRASCRIZIONI CONTRO:

R.G. n. 55423/40276 del 09/12/2021

a favore: di zzz
a carico: di XXX

pignoramento immobiliare

relativamente ai beni: Poirino:

NCEU

FG. 54 N. 158 SUB 5

FG. 54 N. 158 SUB 7

Su entrambi gli immobili per la quota di ½.

R.G. n. 33056/25204 del 27/07/2023

a favore: di qqqqq
a carico: di YYY

pignoramento immobiliare

relativamente ai beni: Poirino:

NCEU

FG. 54 N. 158 SUB 5

FG. 54 N. 158 SUB 7

Su entrambi gli immobili per la quota di ½.

4.2 ISCRIZIONI:**R.G. n. 20518/2885 del 07/06/2013**

a favore: di kkk
a carico: di YYY E XXX

ipoteca volontaria

Per complessivi € 258.000,00 capitale € 129.000,00, durata anni 30.

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.

4.3 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 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:

Fg. 54 mapp. 158 sub. 5

- 1) Alla data del 01/01/2001 l'immobile risultava di proprietà della signora wwwww nata a il
- 2) Alla data del 23/02/2009 a causa della morte della signora wwwww l'immobile con successione presentata all'Agenzia delle Entrate in data 22/02/2010 al n. 203/9990/10 trascritta in data 30/03/2010 al n. 12634/8102 l'immobile passò in capo a x y z per la quota di 1/3 cadauno.

3) In data 28/05/2013 con atto rogito notaio ppppp rep. 2111 trascritto in data 07/06/2013 al n. 20516/15021 l'immobile passò in capo a YYY e XXX $\frac{1}{2}$ cadauno.

Fg. 54 mapp. 158 sub. 7

- 1) Alla data del 01/01/2001 l'immobile risultava in capo a xx nato a zzzz .
- 2) Alla data del 14/08/2010 a causa della morte del signor xxx come da accettazione di eredità trascritta in data 07/06/2013 al n. 20515/15020 l'immobile passò in capo a hhhh $\frac{1}{3}$ usufrutto ed $\frac{1}{4}$ nuda proprietà, jjjj $\frac{1}{3}$ usufrutto ed $\frac{1}{4}$ nuda proprietà, ssss $\frac{1}{3}$ usufrutto ed $\frac{1}{4}$ nuda proprietà, zzzzzz $\frac{1}{12}$ nuda proprietà, rrrrrr $\frac{1}{12}$ nuda proprietà, wwwwww $\frac{1}{12}$ nuda proprietà.
- 3) In data 28/05/2013 con atto rogito notaio Vullo rep. 2111 trascritto in data 07/06/2013 al n. 20517/15022 l'immobile passò in capo a YYY e XXX $\frac{1}{2}$ cadauno.

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 Poirino, Via San Grato n. 5 ex Via Gorizia n. 19, appartamento, porzione di fabbricato a pianta quadrata a due piani fuori terra, isolato ad uso residenziale con locale sgombero pertinenziale e locale di sgombero al piano terra.

5.2 CONSISTENZA

- Appartamento in fabbricato a pianta quadrata su due piani fuori terra, così composto:

P1°: disimpegno, soggiorno, cucina, camera, servizi, ripostiglio e balconi dotato di locale sgombero al piano terra;

N.B.: NEI DOCUMENTI DEPOSITATI IN TRIBUNALE E' STATO INDICATO ERRONEAMENTE IL PIANO. QUELLO CORRETTO E' IL PIANO PRIMO.

INOLTRE E' STATA FATTA VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONE TOPONOMASTICA, OVVERO DA EX VIA SAN GRATO N. 5 A STRADALE SAVONA N. 40 MA ERRONEAMENTE PERCHE' L'IMMOBILE E' UBICATO IN VIA SAN GRATO N. 5.

SI CONSIGLIA VARIAZIONE CATASTALE PER RIPORTARE SITUAZIONE ANTE, OVVERO INDICARE COME INDIRIZZO VIA SAN GRATO N. 5 COME ANCHE INDICATO SUI DOCUMENTI COMUNALI E NEGLI ATTI DI VENDITA.

- Immobile prospiciente costituito da edificio isolato ad un piano fuori terra, così composto:

PT: locale deposito.

N.B.: NEI DOCUMENTI DEPOSITATI IN TRIBUNALE E' STATO INDICATO ERRONEAMENTE IL PIANO. QUELLO CORRETTO E' IL PIANO PRIMO.

INOLTRE E' STATA FATTA VARIAZIONE CATASTALE PER VARIAZIONE TOPONOMASTICA, OVVERO DA EX VIA SAN GRATO N. 5 A STRADALE SAVONA N. 40 MA ERRONEAMENTE PERCHE' L'IMMOBILE E' UBICATO IN VIA SAN GRATO N. 5.

SI CONSIGLIA VARIAZIONE CATASTALE PER RIPORTARE SITUAZIONE ANTE, OVVERO INDICARE COME INDIRIZZO VIA SAN GRATO N. 5 COME ANCHE INDICATO SUI DOCUMENTI COMUNALI E NEGLI ATTI DI VENDITA.

- Al piano terra locale sgombero in fabbricato a pianta quadrata su un piano fuori terra.

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
54	158	5	Strada Savona 40	A/2	2	5 vani	T-1	€ 387,34

Superficie catastale totale: 117 mq. Escluse aree scoperte 113 mq.

Detta identificazione deriva dal **foglio 54, particella 158, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 387,34** per variazione toponomastica del 29.06.2020 pratica n. TO0103198 in atti dal 29.06.2023 variazione di toponomastica (n. 42427.1/2020).

Intestato a XXX per ½ in regime di separazione dei beni e YYY per ½ in regime di separazione dei beni

Fg.	Mapp.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl	Cons.	Piano	Rendita
54	158	7	Strada Savona 40	C/6	2	17 mq	T	€ 70,24

Superficie catastale totale: 20 mq.

Detta identificazione deriva dal **foglio 54, particella 158, sub 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, , rendita € 70,24** per variazione toponomastica del 29.06.2020 pratica n. TO0103200 in atti dal 29.06.2023 variazione di toponomastica (n. 42429.1/2020).

Intestato a XXX per ½ in regime di separazione dei beni e YYY per ½ in regime di separazione dei beni.

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

5.4 COERENZE

Con riferimento alla mappa catastale l'appartamento ad ovest si affaccia su

via San Grato, a nord, est e sud su altre proprietà.

Il locale sgombero si affaccia a nord su area cortilizia, a est confina col cortile e a sud ed ovest confina con altre proprietà.

5.5 CARATTERISTICHE SINOTTICHE DELL'IMMOBILE

Le unità oggetto di procedura sono ubicate nel Comune di Poirino (TO) Via San Grato n. 5 ex Via Gorizia n. 19.

Da cancelli in ferro carraio e pedonale si accede all'area cortilizia, dopo alcuni metri si giunge all'ingresso principale dell'abitazione e si accede nell'immobile e per mezzo di scale in marmo si entra nell'appartamento oggetto di causa.

L'edificio è realizzato con struttura in muratura portante, tamponamenti laterali, prospetti intonacati e tinteggiati. I terrazzi sono aggettanti con pavimento in piastrelle, ringhiere in ferro, finestre con serramenti in legno e vetro camera, dotate di tapparelle.

SUB 5

L'immobile è composto da:

- Ingresso – disimpegno: pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate;
- cucina living: pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, finestre e porte – finestra;
- bagno: pavimento in piastrelle, rivestimento fino a 120 cm circa da terra in piastrelle e la restante porzione di parete è intonacata e tinteggiata, dotato di lavabo, water, bidet, doccia, finestra;
- bagno: pavimento in piastrelle, rivestimento fino a 120 cm circa da terra in piastrelle e la restante porzione di parete è intonacata e tinteggiata, dotato di lavabo, water, vasca, finestra;

- camera da letto: pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, finestra e porta-finestra;
- camera da letto: pavimento in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto intonacato e tinteggiato, finestra e porta-finestra;
- balconi.

La porta di accesso è in legno.

Lo stato d'uso e di manutenzione è buono.

Dotato di locale sgombero.

SUB 7

Esternamente all'immobile è situato il locale realizzato in c.a. con tamponamenti in laterizio e pareti intonacate e tinteggiate. Portone in ferro e metallo.

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.

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.)

I debitori risultano coniugati 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, **NON** corrispondono a quelli effettivi.

L'indirizzo, il numero civico ed il piano indicati nel pignoramento **NON** corrispondono all'edificio pignorato, come già precedentemente evidenziato.

L'indirizzo corretto è VIA SAN GRATO N. 5 EX VIA GORIZIA N. 19 PIANO PRIMO.

I dati catastali sono corretti, quindi è possibile individuare l'immobile.

Queste differenze non consentono un'univoca identificazione dell'immobile pignorato.

Nella visura storica di entrambi gli immobili, gli identificativi catastali risultano corretti, tuttavia la variazione toponomastica del 29.06.2020 non corrisponde allo stato di fatto (**allegato n. 5**).

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 **NON** risulta essere il medesimo della planimetria catastale acquisita (confronta **allegato n. 3**).

Il locale ripostiglio indicato nella planimetria è stato trasformato in bagno.

Per sanare la difformità non solo è necessario aggiornare il catasto e contestualmente è obbligatorio depositare presso gli uffici comunali pratica di sanatoria onerosa per modifiche interne.

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 C1, vincolo acustico III, classe II.

Confronta **allegato n. 6.**

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 **NON** 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.

Il locale ripostiglio indicato nella planimetria è stato trasformato in bagno.

Per sanare la difformità non solo è necessario aggiornare il catasto ma è obbligatorio depositare presso gli uffici comunali pratica di sanatoria onerosa per modifiche interne.

Dal sig. qqqqqqqqqqqq è stata depositata Concessione in sanatoria n. 354/C del 14.06.2000 (**allegato n. 7**).

Dal sig. qqqqqqqqqqqq è stata depositata Concessione in sanatoria n. 40 del 14.06.2000 (**allegato n. 8**).

Dal sig. qqqqqq è stato depositato Permesso di costruire n. 120 del 10.12.1970 (**allegato n. 9**).

Dal sig. qqqq è stata depositata Concessione n. 2369 del 02.12.1982 (**allegato n. 10**).

Dal sig. qqqqqq è stata depositata Concessione n. 4943 del 14.4.1995, sospesa.

Dal sig. qqqqqq è stata depositata Concessione n. 2167 del 13.02.1982 (**allegato n. 11**).

Dal sig. qqqqqq è stata depositata Denuncia Inizio Attività prot. n. 10489/2 del 09.08.1993 (**allegato n. 12**).

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 condividenti, sia sotto il profilo della quantità che della qualità.

Nel caso di specie la massa divisionale è costituita da un appartamento con locale sgombero pertinenziale ed un altro locale sgombero.

Non sussistono pertanto dubbi circa la indivisibilità del cespite dovuta alla conformazione dell'immobile stesso e dalla diversità del valore economico delle due unità immobiliari.

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;)

Con la riunione delle due procedure, 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 **dagli esecutati e dai suoi familiari.**

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agencia delle Entrate **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;)

Gli esecutati non sono separati.

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.

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 € 3.000,00 (euro tremilamila/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 ragguagliate, 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	113,00	1,00	113,00
2	Balconi	4,00	0,33	1,32
3	Locale sgombero	17,00	0,25	4,25
5	Locale sgombero	20,00	0,25	5,00
TOTALE		154,00		123,57

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 2021, conservativo normale, riporta valori di mercato minimi pari a €/mq 870,00 e massimi pari a €/mq 1.300,00 (**allegato 13**) 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):	123,57 circa
X €/mq (comm.li) :	= 1.000,00

Comprese attinenze, pertinenze e acc.ri ed area esterna	
VALORE COMPLESSIVO Comm.le:	123.570,00

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 **€ 123.600,00** comprese afferenti attinenze, pertinenze et accessioni (nelle ragioni di spettanza e di proprietà).

(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.

L'esecutato fornirà il numero dell'impianto e quindi lo scrivente provvederà a redigere certificato con validità decennale.

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, 13 novembre 2023

L'incaricato d'Ufficio nella

Procedura de qua
(Sandra POMA)



Allegati:

Allegato n. 1: Ispezioni ipotecarie;

Allegato n. 2: Visura catastale;

Allegato n. 3: Planimetrie catastali;

Allegato n. 4: Rilievo fotografico;

Allegato n. 5: Visura catastale storica sub 5 e sub 7;

Allegato n. 6: Strumento urbanistico;

Allegato n. 7: Concessione n. 354/C;

Allegato n. 8: Concessione n. 40;

Allegato n. 9: Permesso di costruire n. 120;

Allegato n. 10: Concessione n. 2369;

Allegato n. 11: Concessione n. 2167;

Allegato n. 12: DIA n. 10489/2;

Allegato n. 13: Quotazioni immobiliari.