

TRIBUNALE DI ASTI

PROCEDURA ESECUTIVA n. 56 Reg. Gen. 2025

PROMOSSA DA:

STONE SPV S.r.l.

— Creditore procedente —

CONTRO: Sig. [REDACTED]

Sig. [REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Laura BRIZI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

- PRIVA DI DATI SENSIBILI -

PREMESSA**RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.**

Pag. 4-6

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DELL' UBICAZIONE, DELLA TIPOLOGIA, DELLA CONSISTENZA, I DATI CATASTALI E I CONFINI E PROVVEDENDO ALLA PRESENTAZIONE DELLE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI



Pag. 7-8

2) INDICAZIONE DEI PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NONCHE' TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO



Pag. 9-11

3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Pag. 12-16



4) INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Pag. 17-19

5) INDICAZIONE DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITA' SPECIFICANDO LE CANCELLAZIONI DA EFFETTUARSI



Pag. 20-21

6) VERIFICA DELLE SPESE E DEI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.



Pag. 22



7) INDICAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E DELLA SITUAZIONE URBANISTICA DELLO STESSO

Pag. 23-26

8) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA';
VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO DOTATI DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Pag. 25-27

9) DETERMINAZIONE DEI VALORI DEGLI IMMOBILI RIFERITI AI SINGOLI LOTTI DI VENDITA

Pag. 28-31

10) VERIFICA DEL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Pag. 32

11) VENDITA IN LOTTI

Pag. 33

12) VERIFICA DELL'ESISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELLA LEGGE 178/2020

Pag. 34-35

• CONCLUSIONI

Pag. 36

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Pag. 37-28

che all'udienza del **5 Marzo 2026** il Giudice dell'Esecuzione **Dott. ssa Laura BRIZI**, nominava quale esperto estimatore dei beni pignorati la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, nata a Novara il 30/11/1972 – C.F. CMG RRT 72S70F 952V con studio in Bra (Cn), Via Vittorio Emanuele II, 207 – iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n. 1006, e che la stessa, secondo quanto disposto dal Giudice, depositava presso la Cancelleria del Tribunale di Asti, in data 19 Agosto 2025, dichiarazione sottoscritta digitalmente nella quale prestava giuramento di rito, e contestualmente gli veniva conferito il seguente quesito, fatti salvi gli ulteriori adempimenti di cui all'Art. 173 bis disp. Att. c.p.c.

- 1) **Identifichi** i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- 2) **indichi**, i proprietari dei beni alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio;
- 3) **descriva** i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato jpeg;
- 4) **indichi** - sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co.1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo, e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;
- 5) **indichi** l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4,5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca una quantificazione degli oneri di cancellazione;
- 6) **verifichi** le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;
- 7) **indichi** le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;

8) **verifichi** la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;

9) **determini** il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

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

11) **chiarisca** se i beni sono vendibili in uno o più lotti;

12) **dica**, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 co. 376, 377 e 378, della Legge 178/2020 (c.d. Legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione, ecc...)

EVIDENZIA

Che l'esperto è autorizzato ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari all'espletamento del quesito;

che, prima di ogni attività, egli dovrà controllare la completezza dei documenti ex art. 567 c.p.c. secondo comma, segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;

che inoltre ha l'onere di inviare copia della relazione di stima ai creditori precedenti, intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **trenta giorni** prima dell'udienza fissata per il giorno **09/06/2026** ai sensi dell'art. 569 a mezzo di posta elettronica certificata, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, nel rispetto della normativa anche regolamentare.

Udienza poi anticipata al **06/06/2026**.

Le parti che possono depositare all'udienza suddetta note alla relazione purché abbiano provveduto almeno quindici giorni prima, sempre della detta udienza ex art. 569, ad inviare le predette note al perito stimatore.

In questo ultimo caso lo stimatore ha l'obbligo di comparire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

1. IDENTIFICHI I BENI PIGNORATI INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI PROVVEDENDO ALTRESI' A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI

Premesso che in data 5 Marzo 2026 la sottoscritta Dott. Arch. Roberta Comoglio, avente studio professionale nel Comune di Bra (CN), Via Vittorio Emanuele II n. 207, prestava giuramento presso il Tribunale di Asti, assumendo così l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U) per la Procedura Esecutiva in testata indicata, dopo aver verificato la completezza della documentazione contenuta nel fascicolo procedurale, provvedeva, in data 11 Marzo 2026, in accordo con il Custode Nominato, ovvero l'Istituto Vendite Giudiziarie ad inviare lettera raccomandata (**allegato n. 1**), ad entrambi i soggetti eseguiti nelle persone del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED], fissando quale data di sopralluogo, presso gli immobili oggetto di procedura, il giorno 25 Marzo alle ore 9,30.

Contemporaneamente i referenti dell'Istituto Vendite Giudiziarie contattavano la Sig.ra [REDACTED], la quale si rendeva disponibile per il giorno stabilito, chiedendo di differire il sopralluogo alle ore 15,00 per motivi professionali.

Così nel giorno e nell'orario concordato, lo scrivente C.T.U. unitamente al Dott. Scaglia, Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, accedeva all'immobile accompagnato da un soggetto incaricato dalla stessa Sig.ra [REDACTED] il tutto come si evince dal verbale di sopralluogo allegato (**allegato n. 2**).

Identificazione dei beni pignorati:

Comune di Carmagnola (TO)

Unità residenziale posta a piano terzo di fabbricato residenziale condominiale, comprensiva di pertinenza – cantina – ubicata a piano seminterrato

• Foglio 101 – Particella 370 – Subalterno 28 – Categoria: A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita: €. 244,03 – Via Castagnole n. 25 – Scala C – Interno 7 – Piano 3

Intestato a:

Sig. [REDACTED], nato in Romania (EE) il 27/06/1974 – C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/2
in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata in Romania (EE) il 05/07/1981 – C.F. [REDACTED]
– Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**

Quanto sopra esposto come si evince dalle visure catastali allegate (**allegato n. 3**), aggiornate al
11/03/2026, e dall'estratto di Mappa catastale (**allegato n. 4**).

Si precisa inoltre che non risulta mancante alcuna denuncia catastale

2. INDICHI I PROPRIETARI DEI BENI ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NONCHE' TUTTI I PROPRIETARI NEL VENTENNIO ANTERIORE A TALE DATA E IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO.

Alla data di trascrizione del pignoramento, ovvero alla data del 08/05/2025, come da ispezione ipotecaria allegata (**allegato n. 5**) i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva, così distinti a catasto:

Comune di Carmagnola (TO):

- Foglio 101 – Particella 370 – Subalterno 28 – Categoria: A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita: €. 244,03 – Via Castagnole n. 25 – Scala C – Interno 7 – Piano 3

Risultano intestati a:

Sig. [REDACTED], nato in Romania (EE) il 27/06/1974– C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata in Romania (EE) il 05/07/1981 – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**

Per quanto riguarda il ventennio anteriore alla data del 08/05/2025, i beni risultavano intestati a:

1. [REDACTED]
n. 14 – [REDACTED] - Diritto di Proprietà - **dall'impianto al 28/11/1996**
2. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nata a Caltavuturo (PA) il 03/06/1925 – Diritto di proprietà per il diritto di superficie – **Dal 28/11/1996 al 08/05/2003**
3. [REDACTED] – Diritto di proprietà: diritto di superficie per il terreno – **Dal 28/11/1996 al 08/05/2003**

4. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nato a Castelbuono (PA) il 08/07/1924 –
Diritto di proprietà: per il diritto di superficie in regime di comunione dei beni – **Dal 28/11/1996 al 08/05/2003**

5. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nata a Caltavuturo (PA) il 03/06/1925 –
Diritto di proprietà: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con CONOSCENTI Francesco –
– **Dal 08/05/2003 al 04/12/2006**

6. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nato a Castelbuono (PA) il 08/07/1924 –
Diritto di proprietà: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con CANGIAMILA Carmela –
– **Dal 08/05/2003 al 04/12/2006**

7. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nato a Caltavuturo (PA) il 22/10/1956 –
Diritto di proprietà per 2/30 – **Dal 04/12/2006 al 09/06/2007**

8. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nata a Caltavuturo (PA) il 17/07/1963 –
Diritto di proprietà per 2/30 – **Dal 04/12/2006 al 09/06/2007**

9. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nato a Castelbuono (PA) il 08/07/1924 –
Diritto di proprietà: per 2/3 – **Dal 04/12/2006 al 09/06/2007**

10. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nato a Caltavuturo (PA) il 17/02/1960 –
Diritto di proprietà: per 2/3 – **Dal 04/12/2006 al 09/06/2007**

11. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nata a Caltavuturo (PA) il 08/06/1958 –
Diritto di proprietà per 2/30 – **Dal 04/12/2006 al 09/06/2007**

12. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nato a Caltavuturo (PA) il 25/04/1962 –
Diritto di proprietà per 2/30 – **Dal 04/12/2006 al 09/06/2007**

13. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nato a Castelbuono (PA) il 08/07/1924 –
Diritto di Usufrutto per 20/30 – **Dal 09/06/2007 al 03/07/2003 –**

14. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nato a Caltavuturo (PA) il 25/04/1962 –
Diritto di: nuda proprietà per 20/30 in regime di separazione dei beni – **Dal 09/06/2007 al 30/07/2007**

15. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nato a Caltavuturo (PA) il 25/04/1962 –
Diritto di: Proprietà per 333/1000 in regime di separazione dei beni – **Dal 09/06/2007 al 03/07/2007**

16. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nato a Caltavuturo (PA) il 25/04/1962 –
Diritto di: Proprietà per 1/1 – **Dal 03/07/2007 al 27/06/2008**

17. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nato in Romania (EE) il 27/06/1974 – Diritto di:
Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – **Dal 27/06/2008**

18. [REDACTED] – C.F. [REDACTED] – nata in Romania (EE) il 05/07/1981
- Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni – **Dal 27/06/2008**

Il tutto come si evince da visura storica aggiornata al 11/03/2026 (**allegato n. 6**).

Per quanto riguarda il primo titolo di acquisto per atto tra vivi, anteriore al suddetto ventennio,
occorre fare riferimento a:

TRASCRIZIONE del 11/12/1996 – Registro Particolare 21939 – Registro Generale: 31507

Pubblico ufficiale: FISSORE Luigi – Repertorio 194355 del 28/11/1996 – ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA

Copia del Rogito Fissore Dott. Luigi (allegato n. 7)

E per quanto riguarda la proprietà attuale:

TRASCRIZIONE del 23/07/2008 – Registro Particolare 23454 – Registro Generale: 36515

Pubblico ufficiale: REBUFFO Marcello – Repertorio 1592/1307 del 27/06/2008 – ATTO TRA VIVI -
COMPRAVENDITA

Il tutto come si evince dall'Elenco delle Formalità – Reperito presso la Conservatoria dei Registri
Immobiliari di Torino in data 16/03/2026 (**allegato n. 5**).

Copia del Rogito Rebuffo Dott. Marcello (allegato n. 8)

3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO

I beni, oggetto della presente relazione di stima redatta a supporto della Procedura Esecutiva n. 56/2025, come attestato dalle visure catastali del 11/03/2026 (**allegato n. 3**) risultano distinti al nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.), così come di seguito riportato:

Comune di Carmagnola (TO):

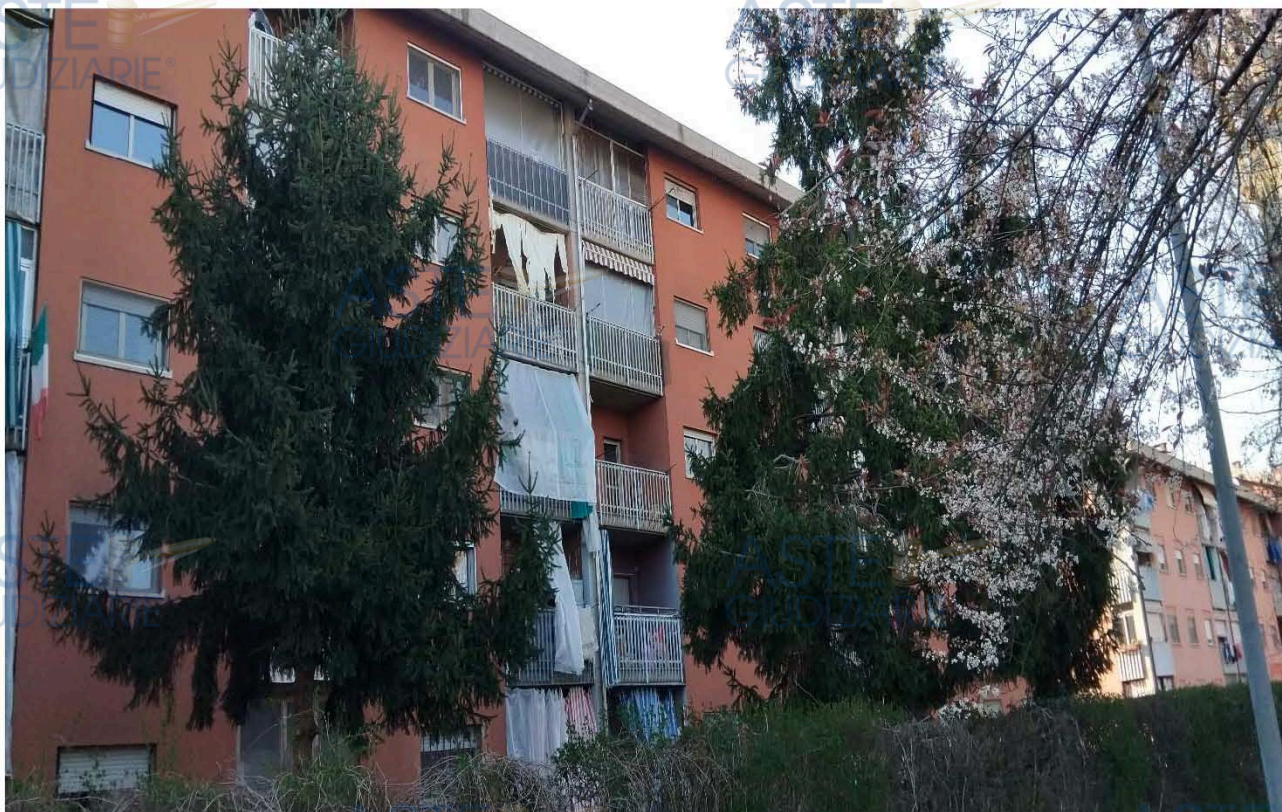
- Foglio 101 – Particella 370 – Subalterno 28 – Categoria: A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita: €. 244,03 – Via Castagnole n. 25 – Scala C – Interno 7 – Piano 3

Intestato a:

Sig. [REDACTED], nato in Romania (EE) il 27/06/1974 – C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata in Romania (EE) il 05/07/1981 – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**





Unità residenziale ubicata a piano terzo di fabbricato residenziale condominiale edificato nel 1984 dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino.

Completa la proprietà cantina pertinenziale ubicata a piano seminterrato.

L'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale, all'interno del quale risulta ubicata l'unità residenziale risulta individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale (**allegato n. 9**) con la denominazione di "Distretto Urbano 1.4 – Tessuto Edilizio da sottoporre a gestione ordinaria IA 3.7", facente riferimento all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 10**).

Il fabbricato, posto alle coerenze – in senso orario – delle particelle 295 – 512 – 555 – 572, risulta costituito da due corpi di fabbrica edificati fra loro in aderenza, e parzialmente sfalsati, ognuno composto da n. 3 vani scala che favoriscono l'accesso a due unità residenziali per piano per un totale di n. 10 unità per scala, per un totale generale di 60 unità residenziali.

La facciata principale affaccia su area pertinenziale – cortile di proprietà – pavimentato con autobloccanti e l'accesso pedonale a tale area avviene tramite cancelletto in ferro.

L'esterno del fabbricato si presenta in buon ordine ed in buono stato di conservazione, le facciate risultano tinteggiate, ed i balconi presentano ringhiere in ferro.

Le parti comuni, come il vano scala ed il vano ascensore, si presentano in buon ordine ed in buono stato di conservazione.

Le scale presentano pareti tinteggiate, ringhiera e corrimano in ferro ed alzate e pedate in marmo bianco.

I vani scala risultano particolarmente luminosi in quanto ad ogni pianerottolo è posto un serramento che si sviluppa a tutta altezza.

L'unità oggetto di procedura è posta al piano terzo, sulla sinistra della scala; la prima del secondo corpo di fabbrica.

L'accesso all'unità residenziale avviene tramite un ingresso sul quale affacciano tutti gli ambienti, ovvero: due camere da letto, il bagno, il ripostiglio ed il soggiorno/cucina.

Le due camere da letto affacciano sul cortile condominiale – affaccio principale – e presentano ognuna una superficie pari a circa Mq. 19,00. Entrambe le camere presentano una buona illuminazione in quanto dotate di ampio serramento in PVC con doppio vetro.

L'accesso al bagno avviene tramite un antibagno adibito a lavanderia; entrambi questi locali risultano ciechi.

Il bagno risulta dotato di vasca, lavabo, vaso e bidet; il rivestimento in ceramica chiaro si sviluppa fino all'altezza della porta, la pavimentazione è in ceramica nei toni del grigio/azzurro.

Accanto al bagno è posto il ripostiglio, anch'esso cieco.

Dall'ingresso si accede poi all'ambiente adibito a soggiorno/cucina, il locale è unico e presenta una superficie pari a circa mq. 28,00, e risulta molto ben illuminato in quanto dotato di due finestre, una più ampia, di dimensione pari a quelle presenti nella camera da letto, ed una più piccola; inoltre, una porta finestra consente l'accesso al balcone avente superficie pari a circa Mq. 5,00, con affaccio sul retro del condominio e quindi sull'area sportiva.

I serramenti esterni dell'unità immobiliare sono, come del resto quelli dell'intero complesso immobiliare, in PVC dello spessore di cm. 5 con vetro doppio; la porta di accesso all'unità è una porta blindata dello spessore di cm. 8.

L'altezza interna dei locali risulta pari a circa cm. 312; la pavimentazione, ad esclusione del bagno e dell'antibagno, risulta essere in un'unica tipologia, ovvero in piastrelle in ceramica nel formato cm. 30x30, di colore rossiccio; le porte interne risultano di due tipologie differenti ovvero: in legno con inserto centrale in vetro, per quanto riguarda il bagno, il ripostiglio ed il soggiorno/cucina, mentre quelle delle camere da letto risultano a pannello pieno, ovvero sono cieche.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, e tutti gli ambienti risultano dotati di radiatori con valvole termostatiche e contacalorie, la caldaia che produce acqua calda sanitaria è posta sul balcone – marca Ariston- risulta priva di libretto di manutenzione e di codice impianto e al momento non è dato conoscerne lo stato di funzionamento.

Completa la proprietà una cantina posta a piano seminterrato che non è stato possibile rilevare in quanto colma di oggetti di varia natura; la cantina è posta in ultima posizione sulla destra del corridoio. Il corridoio del piano interrato così come la cantina stessa e le scale condominiali che conducono al piano seminterrato risultano realizzate in battuto di cemento; la porta di accesso alla cantina è in lamiera zincata.

Segnaliamo inoltre che l'unità residenziale non risulta abitata e/o locata a terzi, ma, nonostante ciò, risulta parzialmente arredata, per quanto riguarda lo sgombero di tali arredi e materiali, occorre fare riferimento ai costi che verranno indicati nella relazione che stilerà il custode nominato.

Lo stabile a tutt'oggi risulta gestito e amministrato dall'ATC Piemonte Centrale con sede in Corso Dante Alighieri n. 14 – Torino.

Da una verifica effettuata presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico e Edilizia Privata del Comune di Carmagnola, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione Edilizia n. 2038 del 02.11.1984, intestata a Sig. [REDACTED], in qualità di Presidente pro tempore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino, avente ad oggetto: "Richiesta di rilascio concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato a 5 piani fuori terra, insistente sul lotto inserito in zona P.E.E.P. 1 – Lotto 3, assegnato all'Istituto"

Inizio lavori= 18/03/1985

(allegato n. 11).

- Concessione Edilizia n. 2038/b del 03/02/1986 – Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 2038 del 02/11/1984 intestata a: [REDACTED] in qualità di Commissario Regionale dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Torino, avente ad oggetto: "Variante in corso d'opera relativa alla costruzione di n. 4 fabbricati a 5 piani fuori terra – zona P.E.E.P. 1 – Lotto 3".

(allegato n. 12).

- Concessione Edilizia n. 2038/c del 10/11/1986 intestata a: [REDACTED], in qualità di Commissario Regionale dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino, avente

ad oggetto: "Variante a Concessione Edilizia n. 2038 del 02/11/1984, inerente all'inserimento di blocchi bagno prefabbricati, in tutti gli alloggi, e piccole variazioni al piano seminterrato".

Certificato di Abitabilità = 13/01/1987

Certificato di collaudo del Genio Civile = 24/04/1986

(allegato n. 13).

La superficie utile calpestabile residenziale risulta essere così quantificata:

Unità abitativa posta a piano terzo	Mq. 70,45
Balconi, porticati, terrazzi coperti e scoperti	Mq. 4,91
Cantina	Mq. 7,00
Totale superficie calpestabile	Mq. 82,36

La superficie commerciale dell'unità residenziale risulta essere di circa:

Unità abitative posta a piano terzo	Mq. 81,50
Balconi, porticati, terrazzi coperti e scoperti	Mq. $4,91 \times 1/2 =$ Mq. 2,45
Cantina	Mq. $7,00 \times 1/4 =$ Mq. 1,75
Vano scala	Mq. $23,05 \times 1/2 =$ Mq. 11,525
Totale superficie commerciale	Mq. 97,23

4. INDICAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI AI SENSI DELL'ART. 173 BIS CO.1 N. 3 DISP.ATT. C.P.C.

Il C.T.U. dopo aver effettuato le opportune verifiche, anche sulla base di quanto accertato dal custode contestualmente nominato, può attestare quanto segue:

Comune di Carmagnola (TO):

- Foglio 101 – Particella 370 – Subalterno 28 – Categoria: A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita: €. 244,03 – Via Castagnole n. 25 – Scala C – Interno 7 – Piano 3

Intestato a:

Sig. [REDACTED], nato in Romania (EE) il 27/06/1974 – C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**

Sig. [REDACTED], nata in Romania (EE) il 05/07/1981 – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato**

I beni sopra indicati risultano di proprietà dei soggetti esecutati, nelle persone del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

Secondo una verifica effettuata presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Carmagnola (TO), risulta che:

Il Sig. [REDACTED] risulta residente nel Comune di Torino (TO) in Via Nizza n. 214, unitamente a:

[REDACTED]
Nato il 13/04/1948 a Popesti (Romania)

C.F. [REDACTED]

Il tutto come si evince dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Carmagnola in data 16/04/2026 (allegato n. 14)

La Sig.ra [REDACTED], risulta essere residente nel Comune di La Loggia (TO), in Via

Luigi Pirandello n. 3, unitamente a:

[REDACTED]

Nato il 11/11/1982 in Venaria Reale (TO) – Atto n. 441 parte 1 – Seria A – Anno 1982

C.F. [REDACTED]

[REDACTED]

Nato il 31/12/2007 in Torino (TO) – Atto 188 – Parte 2 – Serie B – Volume 2 – Anno 2008

C.F. [REDACTED]

Il tutto come si evince dal Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (**allegato n. 15**) rilasciato dal Comune di Carmagnola (TO) in data 16/04/2026.

Presso il Comune di Torino (TO) il C.T.U. ha reperito l'Estratto del Certificato di Matrimonio (**allegato n. 16**) dal quale sono state acquisite le seguenti informazioni sullo stato di famiglia:

dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Torino al N. 412 P.1 Uff. 1 anno 2002 risulta che: il giorno 22 del mese di luglio dell'anno 2002 hanno contratto matrimonio in Torino (TO)

[REDACTED], nato in Romania (EE) il 27/06/1974 – residente in Torino (TO)

e

[REDACTED], nata a Erbiceni Romania (EE) il 05/07/1981 –

Annotazioni:

separazione dei beni innanzi all'ufficiale di stato civile.

Successivamente il C.T.U. ha reperito copia del Procedimento n. 1775/10 di R.G. (**allegato n. 17**) nel quale si omologa la separazione consensuale dei coniugi.

Come si legge al Punto 7 dell'atto di separazione: "I Signori [REDACTED] e [REDACTED] danno atto di aver risolto tra loro tutte le questioni economiche e tal fine hanno convenuto di attribuire alla moglie la quota indivisa pari ad 1/2 dell'immobile sito in Carmagnola (TO), Via Castagnole 25, con relativo accollo dell'intero rateo del mutuo in capo alla Sig.ra [REDACTED] e quindi con conseguente liberazione del relativo accollo di rateo del mutuo in capo al marito [REDACTED]. La moglie si impegna e dichiara espressamente di accollarsi tutte le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione dell'immobile predetto sino ai due anni precedenti al

trasferimento della proprietà, nonché quelle future, i costi fiscali ad oggi non ancora corrisposti e/o eventuali derivanti da irregolarità edilizie:"

Tale sentenza però non risulta trascritta e non è stato fatto alcun rogito, tale per cui alla data del 11/03/2026, come si evince dalle visure catastali allegate (**allegato n. 3**), il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] risultano comproprietari per la quota pari ad 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di Procedura.

Inoltre, Il C.T.U. dopo essersi rivolto all'Agenzia delle Entrate, per effettuare le dovute verifiche richieste può attestare che per quanto riguarda i suddetti immobili non esistono rapporti di locazione in essere, come attestato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Moncalieri – in data 17 Marzo 2026 (**allegato n. 18**).

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da occupanti; segnaliamo tuttavia, come del resto si evince anche dalla documentazione fotografica, la presenza di arredi che dovranno essere sgomberati prima dell'atto di trasferimento degli immobili stessi.

5. INDICHI L'ESISTENZA DELLE FORMALITA', SPECIFICANDO LE CANCELLAZIONI DA EFFETTUARSI

Il C.T.U., dopo aver effettuato in data 16/03/2026 Ispezione Ipotecaria (**allegato n. 5**), riporta, qui di seguito, l'elenco sintetico delle formalità:

- TRASCRIZIONE del 18/07/1996 – Registro Particolare 13932 – Registro Generale 19770

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 136561 del 28/06/1996

ATTO TRA VIVI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

- TRASCRIZIONE del 11/12/1996 – Registro Particolare 21939 – Registro Generale 31507

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 194355 del 28/11/1996

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 18/06/2003 – Registro Particolare 20620 – Registro Generale 28969

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – SEGRETARIO COMUNALE - Repertorio 5369 del 08/05/2003

ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- TRASCRIZIONE del 26/06/2007 – Registro Particolare 20138 – Registro Generale 34268

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 1140/627 del 09/06/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 26/06/2007 – Registro Particolare 20139 – Registro Generale 34269

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 1140/627 del 09/06/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 29/08/2007 – Registro Particolare 29266 – Registro Generale 48569

Pubblico Ufficiale: UFFICIO DEL REGISTRO – Repertorio 88/529 del 05/03/2007

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

- TRASCRIZIONE del 23/07/2008 – Registro Particolare 23454 – Registro Generale 36514

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 1592/1307 del 27/06/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 23/07/2008 – Registro Particolare 7787– Registro Generale 36515

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 1593/1308 del 27/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 08/05/2025 – Registro Particolare 14788 – Registro Generale 19744

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI TORINO – Repertorio 6185 del 31/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per quanto riguarda:

- ISCRIZIONE del 23/07/2008 – Registro Particolare 7787– Registro Generale 36515

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] – Repertorio 1593/1308 del 27/06/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

e

- TRASCRIZIONE del 08/05/2025 – Registro Particolare 14788 – Registro Generale 19744

Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI TORINO – Repertorio 6185 del 31/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tali formalità dovranno essere **cancellate totalmente.**

Inoltre, il C.T.U. può attestare che gli oneri per la cancellazione non possono essere versati con autoliquidazione ma verranno calcolati e richiesti dal Conservatore stesso; indicativamente gli oneri per le suddette cancellazioni, che saranno poste a carico dell'aggiudicatario, ammontano a circa €.#35,00# (diconsi euro trentacinque/00) per ogni cancellazione, per un totale complessivo pari a circa €.#70,00# (diconsi euro settanta/00)

Si allega copia dell'atto notarile del Notaio [REDACTED] del 27/06/2008 (**allegato n. 8**)

6. VERIFICA DELLE SPESE E DEI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL n. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.

I beni oggetto della presente Procedura Esecutiva risultano gravati dalle sottoelencate spese fisse di gestione che, oltre alle utenze domestiche, risultano costituite da: l'IMU – Imposta Municipale Unica – dovuta per il possesso dei fabbricati e la TARI – ovvero il tributo destinato a finanziare i costi relativi al servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti.

Ricordiamo inoltre che i beni in oggetto risultano ubicati in stabile condominiale per cui risultano gravati anche dalle spese di condominio.

In data 7 Aprile u.s. lo scrivente C.T.U. ha inviato PEC di cui si allega copia (**allegato n. 19**) all'Agenzia Territoriale per la Casa del Piemonte Centrale (A.T.C.) chiedendo la quantificazione di eventuali spese arretrate; in data 15 Aprile u.s. l'Agenzia rispondeva inviando numero di protocollo (**allegato n. 20**), senza fornire alcuna risposta al quesito posto dal C.T.U.

In data 21 Aprile u.s., il C.T.U. rivolgeva analogo quesito alla Sig.ra [REDACTED], la quale il giorno stesso, forniva la documentazione allegata (**allegato n. 21**), in cui si attesta che l'ammontare complessivo delle spese condominiali arretrate e riferite ai beni oggetto della presente Procedura risultano pari ad €. #6.124,07# (diconsi euro seimila-cento-ventiquattro/07), di cui €. #3.910,49# (diconsi euro tremila-novecento-dieci/49) per le spese condominiali relative alla gestione ordinaria dal 01.01.2025 al 31.12.2025 a consuntivo e €. #2.213,58# (diconsi euro duemila-duecento-tredici/58) per le spese condominiali della gestione del riscaldamento dal 01.10.2025 al 30.04.2026

Totale posizione debitoria nei confronti del "Condominio Autonomo Carmagnola" – via Castagnole n. 21-23-25-2729-31 = €. #6.124,07# (diconsi euro seimila-cento-ventiquattro/07).

7. INDICHI LE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE E QUALE SIA LA SITUAZIONE URBANISTICA

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi protocollata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carmagnola (TO) in data 15/03/2026 (**allegato n. 22**), è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dell'immobile all'interno del quale risultano ubicati i beni oggetto della presente Procedura:

- Concessione Edilizia n. 2038 del 02.11.1984, intestata a. Sig. [REDACTED], in qualità di Presidente pro tempore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino, avente ad oggetto: "Richiesta di rilascio concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato a 5 piani fuori terra, insistente sul lotto inserito in zona P.E.E.P. 1 – Lotto 3, assegnato all'Istituto"

Inizio lavori= 18/03/1985

(**allegato n. 11**).

- Concessione Edilizia n. 2038/b del 03/02/1986 – Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 2038 del 02/11/1984 intestata a: [REDACTED] in qualità di Commissario Regionale dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Torino, avente ad oggetto: "Variante in corso d'opera relativa alla costruzione di n. 4 fabbricati a 5 piani fuori terra – zona P.E.E.P. 1 – Lotto 3. (**allegato n. 12**).

- Concessione Edilizia n. 2038/c del 10/11/1986 intestata a: [REDACTED], in qualità di Commissario Regionale dell'Istituto Autonomo per le Case popolari della Provincia di Torino, avente ad oggetto: "Variante a Concessione Edilizia n. 2038 del 02/11/1984, inerente all'inserimento di blocchi bagno prefabbricati, in tutti gli alloggi, e piccole variazioni al piano seminterrato.

Certificato di Abitabilità = 13/01/1987

Certificato di collaudo del Genio Civile = 24/04/1986

(**allegato n. 13**).

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, precisiamo che l'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale, all'interno del quale risulta ubicata l'unità residenziale risulta individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale con la denominazione di "Distretto Urbano 1.4 – Tessuto Edilizio da sottoporre a gestione ordinaria IA 3.7", facente riferimento all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 10**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8. VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANSITICA DEI BENI NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DEGLI STESSI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP.ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7; DICA SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO DOTATI DELL'ATTEATATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

In seguito a regolare presentazione di richiesta di accesso a documenti amministrativi protocollata all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carmagnola (TO) in data 15/03/2026 (**allegato n. 22**), è stato possibile acquisire le seguenti informazioni relative alle autorizzazioni che hanno determinato la realizzazione dell'immobile all'interno del quale risultano ubicati i beni oggetto della presente Procedura:

- Concessione Edilizia n. 2038 del 02.11.1984, intestata a. Sig. [REDACTED], in qualità di Presidente pro tempore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino, avente ad oggetto: "Richiesta di rilascio concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato a 5 piani fuori terra, insistente sul lotto inserito in zona P.E.E.P. 1 – Lotto 3, assegnato all'Istituto"

Inizio lavori= 18/03/1985

(**allegato n. 11**).

- Concessione Edilizia n. 2038/b del 03/02/1986 – Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia n. 2038 del 02/11/1984 intestata a: [REDACTED] in qualità di Commissario Regionale dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Torino, avente ad oggetto: "Variante in corso d'opera relativa alla costruzione di n. 4 fabbricati a 5 piani fuori terra – zona P.E.E.P. 1 – Lotto 3. (**allegato n. 12**).

- Concessione Edilizia n. 2038/c del 10/11/1986 intestata a: [REDACTED], in qualità di Commissario Regionale dell'Istituto Autonomo per le Case popolari della Provincia di Torino, avente ad oggetto: "Variante a Concessione Edilizia n. 2038 del 02/11/1984, inerente all'inserimento di blocchi bagno prefabbricati, in tutti gli alloggi, e piccole variazioni al piano seminterrato.

Certificato di Abitabilità = 13/01/1987

Certificato di collaudo del Genio Civile = 24/04/1986

(allegato n. 13).

Stante quanto sopra elencato, occorre evidenziare che sussistono alcune difformità che di seguito andremo ad elencare:

- Errori grafici di rappresentazione: discordanza tra le quote indicate e la rappresentazione grafica;
- Lievi difformità riguardanti la dimensione degli ambienti, ma rientranti nelle tolleranze esecutive,
- Fusione degli ambienti adibiti a soggiorno e cucina con demolizione della muratura che delimitava lo spazio cucina,

- Diversa distribuzione dell'ambiente bagno per il quale segnaliamo la corretta rappresentazione grafica dello stesso sia sulla scheda catastale che sul "particolare A" rappresentato nella Tavola 5/4 Variante C, ma l'errata rappresentazione grafica sulla planimetria del piano tipo.

A fronte delle difformità sopra elencate, anche tenuto conto del fatto che non è stato possibile effettuare il rilievo della cantina, si rende necessario provvedere alla redazione e presentazione di una pratica edilizia in sanatoria – C.I.L.A. in Sanatoria – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, che contempi quanto sopra evidenziato.

Quantificazione indicativa del costo della pratica edilizia di cui sopra:

- 1- Diritti di segreteria – Comune di Carmagnola = **€. 50,00**
- 2- Sanzione pecuniaria = **€. 1.032,00**
- 3- Parcella professionale per la redazione e presentazione di pratica edilizia avente ad oggetto il rilievo e la restituzione grafica dello stato autorizzato, dello stato di fatto, e comparazione delle due situazioni, redazione documentazione fotografica, relazione tecnico-descrittiva, ed ogni altro documento necessario = **€. 850,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**
- 4- Redazione e presentazione di nuova pratica catastale – Pratica DOCFA con n. 2 schede = **€. 650,00 + IVA (22%) + Contributo Inarcassa (4%)**

Diritti Agenzia delle Entrate per variazione catastale n. 2 schede – unità residenziale + cantina = €.
140,00

Totale Generale = €. #2.722,00# (diconsi euro due-mila-settecento-venti-due/00)

Si precisa che le verifiche urbanistiche sono state condotte esclusivamente sugli immobili oggetto della presente Procedura e pertanto non sono state effettuate verifiche sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

L'immobile risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica, onde per cui al fine di poter perfezionare il trasferimento del bene, è necessario redigerlo

N.B.: in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definito sul punto.

D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI, SPECIFICANDO LE VOCI DI CUI ALL'ART. 568. COMMA 2, C.P.C.; CHIARISCA SE I BENI SONO VENDIBILI IN UNO O PIU' LOTTI.

A seguito di indagine effettuata in loco, e di indagine conoscitiva del mercato immobiliare delle varie zone, anche facendo riferimento alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (2° Semestre 2025) riferite al Comune di Carmagnola (TO), pubblicate dall'Agenzia del Territorio; (**allegato n. 22**) considerata l'ubicazione dell'area, viste le caratteristiche costruttive dell'immobile descritto, oggetto della presente relazione di perizia redatta a supporto di Procedura Esecutiva, si precisa quanto segue:

LOTTO UNICO

Comune di Carmagnola (TO):

- Foglio 101 – Particella 370 – Subalterno 28 – Categoria: A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita: €. 244,03 – Via Castagnole n. 25 – Scala C – Interno 7 – Piano 3

Proprietà sita nel Comune di Carmagnola (TO) – Via Castagnole n. 25 - Scala C – Interno 7 – Piano 3
Nello specifico trattasi di unità residenziale posta a piano terzo di fabbricato condominiale realizzato da Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino, comprensiva di pertinenza – cantina allocata a piano seminterrato.

Il fabbricato condominiale affaccia su area – cortile – pertinenziale.

L'area sulla quale insiste il fabbricato condominiale, all'interno del quale risulta ubicata l'unità residenziale risulta individuata sulla cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale con la denominazione di "Distretto Urbano 1.4 – Tessuto Edilizio da sottoporre a gestione ordinaria IA 3.7", facente riferimento all'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione (**allegato n. 10**).

A fronte di quanto sopra esposto il C.T.U. può stilare la propria ipotesi di stima: tenendo conto di quanto espresso al precedente punto 8 relativamente alla mancata conformità degli immobili all'autorizzazione o concessioni amministrative.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 – Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: CARMAGNOLA

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE VIA TORINO, VIALE GARIBALDI, VIA RACCONIGI

Codice di zona: D1 – Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/Mq.		Sup. L/N	Valori locazione €/Mq. X mese		Sup.L/N
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	NORMALE	770	1150	L	3,6	5,4	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1200	1800	L	5,4	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	1000	1500	L	5,2	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	970	L	3,4	5,1	L
Box	NORMALE	580	870	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	OTTIMO	1300	1950	L	4,8	7,2	L
Ville e Villini	NORMALE	870	1300	L	3,2	4,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/Mq. riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

(allegato n. 23)

LOTTO UNICO

Comune di Carmagnola (TO):

- Foglio 101 – Particella 370 – Subalterno 28 – Categoria: A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita: €. 244,03 – Via Castagnole n. 25 – Scala C – Interno 7 – Piano 3

Unità residenziale P.3° + cantina posta a P.S.Int.	Mq. 97,23
--	-----------

Per cui, sulla base di quanto sopra indicato, tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell'immobile, si determinano i seguenti valori:

Tipologia	Sup. commerciale	€/Mq.	Totale
Unità residenziale P.3° + cantina posta a P.Int.	Mq. 97,23	€. 650,00	€. 63.199,50
TOTALE GENERALE	€. #63.199,50# (diconsi euro sessanta-tre-mila-cento-novantanove/50)		

Occorre ulteriormente specificare che dalla sommatoria del valore dell'unità residenziale e della relativa pertinenza - cantina è necessario dedurre l'ammontare relativo alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, imprescindibile al fine di ottenere la regolarizzazione tutte le difformità edilizie evidenziate, il cui importo risulta essere stimato in circa **€. #2.722,00# (diconsi due-mila-settecento-venti-due/00) + IVA (22%) + quota parte Contributo Inarcassa (4%)** come indicato al precedente punto 8, e ulteriormente detrarre l'importo di **€. #6.124,07# (diconsi euro sei-mila-cento-venti-quattro/07)** quale posizione debitoria riguardante le spese fisse di gestione e manutenzione come indicato al precedente punto 6.

TOTALE GENERALE	€. 63.199,05
<i>QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 8</i>	€. 2.722,00
<i>QUOTA IN DEDUZIONE come indicata al precedente PUNTO 6</i>	€. 6.124,07
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 54.353,43
Deduzione del 10 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	- €. 5.435,34
VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA	€. 48.918,09

VALORE COMMERCIALE A BASE D'ASTA ARROTONDATO = €. #48.900,00#
(diconsi euro quarant'otto-mila-novecento/00)

Di cui:

1/2 quota di proprietà del Sig. [REDACTED], nato in Romania (EE) il 27/06/1974– C.F. [REDACTED]
[REDACTED] – Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato** – pari ad €. **#24.450,00#** (diconsi euro venti-quattro-mila-quattrocento-cinquanta/00)

1/2 quota di proprietà della Sig. ra [REDACTED], nata in Romania (EE) il 05/07/1981
– C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni – **Soggetto Esecutato** – pari ad €. **#24.450,00#** (diconsi euro venti-quattro-mila-quattrocento-cinquanta/00)

I beni oggetto della presente Procedura sono vendibili in un unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.

In considerazione del fatto che la Procedura Esecutiva riguarda beni appartenenti a soggetti privati, il C.T.U. può attestare che il decreto di trasferimento degli immobili non sarà gravato da Iva, ma bensì da imposta di registro, ipotecaria e catastale, come sancito dall'Art. 26 del D.l. 12 Settembre 2013 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1° Gennaio 2014

In merito alla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, il C.T.U. può affermare che trattandosi di unità residenziale comprensiva di pertinenza – cantina – il bene non risulta frazionabile e pertanto occorre procedere alla vendita in un unico lotto

12. VERIFICA DELL'ESISTENZA DEI PRESUPPOSTI DI APPLICABILITA' DELL'Art. 1 Co. 376,377 e 378, DELLA LEGGE n. 178/2020

I beni oggetto della presente procedura, ubicati nel Comune di Carmagnola (TO), e così di seguito distinti a catasto:

Comune di Carmagnola (TO):

- Foglio 101 – Particella 370 – Subalterno 28 – Categoria: A/3 – Classe 2 – Consistenza: 4,5 vani – Superficie catastale: Mq. 90 – Rendita: €. 244,03 – Via Castagnole n. 25 – Scala C – Interno 7 – Piano 3

Intestato a:

Sig. [REDACTED], nato in Romania (EE) il 27/06/1974– C.F. [REDACTED] - Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni– Soggetto Esecutato

Sig. [REDACTED], nata in Romania (EE) il 05/07/1981 – C.F. [REDACTED] – Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni – Soggetto Esecutato

Trattasi di unità residenziale ubicata all'interno di fabbricato residenziale condominiale edificato dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Torino, che risulta essere stato oggetto, in data 8 maggio 2003 di atto di stipula dal Segretario Comunale del Comune di Carmagnola, Dott. [REDACTED], di nuova convenzione tra il Comune di Carmagnola ed i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con i quali è stata dichiarata decaduta e sostituita la convenzione edilizia a rogito Notaio Dott. Zamparelli del 17 Dicembre 1984, ed è altresì stata trasferita ai medesimi Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], la piena proprietà degli immobili.

Inoltre, il Sig. [REDACTED] ha estinto il diritto di prelazione spettante all'Agenzia Territoriale per la Casa (già Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Torino) mediante il versamento della somma di €. #2.928,36# (diconsi euro duemila-novecento-ventotto/36) che risulta essere stata pagata mediante bonifico bancario eseguito in data 16 Maggio 2007.

Il tutto come si evince in premessa dell'atto di vendita Immobili in Carmagnola – repertorio n. 1592

– Raccolta n. 1307 – Registrato a Torino il 22 Luglio 2008 al n. 14245 S.15 rogito Notaio Dott. Marcello Rebuffo (**allegato n. 8**).

Pertanto, risultano totalmente estinti i benefici fiscali del bene a suo tempo realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata.

Considerato che tali beni, allo stato attuale, appartengono a soggetti privati, il decreto di trasferimento degli immobili non sarà gravato da Iva, ma bensì da imposta di registro, ipotecaria e catastale, come sancito dall'Art. 26 del D.L. 12 Settembre 2013 n. 104, le cui disposizioni hanno valore con decorrenza dal 1° Gennaio 2014

In merito all'incarico affidato dall'III.mo G.E. Dott.ssa Laura BRIZI al Tecnico Incaricato, lo stesso ha provveduto a redigere la presente relazione di perizia, rispondendo ad ogni punto del quesito, così come demandato dall'III.mo G.E., per il quale si rimane a disposizione per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Bra, 28 Aprile 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

1. Copia della lettera raccomandata per convocazione sopralluogo.
2. Copia del verbale di sopralluogo effettuato presso l'immobile
3. Copia delle visure catastali all'atto di inizio delle operazioni peritali, ovvero al 11/03/2026
4. Copia dell'Estratto di Mappa Catastale all'atto di inizio delle operazioni peritali
5. Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino – Ispezione Ipotecaria del 16/03/2026
6. Copia della visura catastale storica riferita all'immobile oggetto di trattazione
7. Copia atto Notaio Dott. [REDACTED]
8. Copia atto Notaio Dott. [REDACTED]
9. Copia dell'estratto della cartografia di Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Carmagnola (TO)
10. Copia dell'Art. 7.2.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale vigente nel Comune di Carmagnola (TO)
11. Copia della Concessione Edilizia n. 2038 del 02/11/1984
12. Copia della Concessione Edilizia n. 2038/b del 03/02/1986 – Variante
13. Copia della Concessione Edilizia n. 2038/c del 10/11/1986 - Variante
14. Copia del Certificato di residenza e Stato di Famiglia del Sig. [REDACTED]
15. Copia del Certificato di residenza e Stato di Famiglia della Sig.ra [REDACTED]
16. Copia dell'Estratto del Certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune di Torino
17. Copia della sentenza di separazione
18. Copia attestazione Agenzia delle Entrate relativamente all'eventuale esistenza di contratti di locazione
19. Copia della PEC inviata dal C.T.U. in data 07/04/2026 all'Agenzia Territoriale per la Casa

20. Copia della PEC inviata dall' all'Agenzia Territoriale per la Casa in data 15/04/2026 al C.T.U.

21. Copia della documentazione attestante le spese condominiali arretrate

22. Copia della richiesta di accesso a Documenti Amministrativi presentata al Comune di Carmagnola in data 15/03/2026

23. Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

24. Relazione fotografica degli immobili

25. Relazione fotografica degli immobili – esclusi dati sensibili.

26. Cartella contenente documentazione fotografica in formato jpg.

27. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

28. Descrizione dettagliata dei beni da allegare all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento – esclusi dati sensibili.

29. Copia di relazione di perizia – no dati sensibili.

30. Copia delle ricevute di trasmissione di bozza di relazione alle parti.

Bra, 28 Aprile 2026

Lo scrivente C.T.U.

Dott. Arch. Roberta Comoglio

