

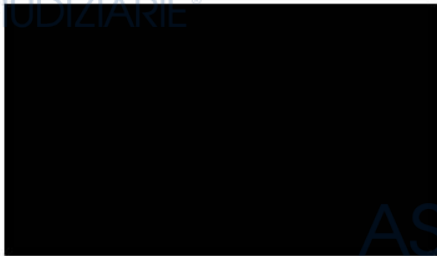
TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dario Zorgniotti, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2025 del R.G.E.
promossa da

BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRÙ

contro



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	5
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	6
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	7
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	8
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	8
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	9
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	9
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	11
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	12
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	13
Patti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	14
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	14

Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	15
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	16
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	16
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra.....	17
Stato di occupazione.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	17
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	18
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra.....	20
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	22
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra.....	23
Normativa urbanistica.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	24
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra.....	24
Regolarità edilizia.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	25
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra.....	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	27
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra.....	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2025 del R.G.E.....	35



Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.016,72	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6	37
Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	37

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®



INCARICO

All'udienza del 11/12/2025, il sottoscritto Arch. Dario Zorogniotti, con studio in Bra, 45 - 12060 - Cherasco (CN), email d.zorogniotti@tiscalinet.it, Tel. 335 6634281, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Descrizione dell'immobile

L'appartamento ad uso civile abitazione è situato al sesto piano fuori terra di un complesso condominiale sito in Via Avigliana n. 18, Carmagnola (TO).

L'unità immobiliare è composta da soggiorno, tinello con cucinotto, due camere, ripostiglio e servizi. Completa la proprietà un balcone e una veranda con affaccio su Via Avigliana. L'esposizione risulta Nord/Sud.

Al piano interrato è presente una cantina identificata al n.31 la quale confina: con il corridoio comune, con la cantina n.30 e su due lati con il terreno. Questa costituisce pertinenza diretta e inscindibile dell'abitazione principale.

Inquadramento urbano

L'immobile si colloca nel tessuto urbano di Carmagnola, in una zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale, caratterizzata da buona densità edilizia e dalla prossimità ai principali assi di collegamento cittadini.

Servizi e accessibilità

Il sito gode di una buona dotazione di servizi raggiungibili anche a piedi. Nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, servita dalle linee SFM4 e SFM7, con collegamento verso Torino. Sono inoltre ubicati nelle vicinanze diversi esercizi commerciali e servizi di uso quotidiano, tra cui supermercati (Lidl, Carrefour, Coop, ALDI), istituti bancari (Fineco, UniCredit, Intesa Sanpaolo, Crédit Agricole) e farmacie.

La sosta veicolare è disponibile in aree libere nelle immediate vicinanze del fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

L'autorimessa oggetto della presente valutazione è ubicata a Carmagnola (TO), Via Avigliana 18, piano terra, internamente a un basso fabbricato indipendente localizzato nel cortile comune del Condominio Sommariva. L'autorimessa è pertinenza inseparabile dell'unità abitativa principale e non può costituire oggetto di trasferimento indipendente.

Il manufatto, come l'appartamento, risale ai tardi anni '60, è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi di legge.

La metratura e le caratteristiche dimensionali risalgono a standard costruttivi ormai superati. Le attuali autovetture in circolazione superano le dimensioni per cui il locale fu concepito, rendendo l'utilizzo quale parcheggio problematico o impossibile per la maggioranza dei veicoli moderni. Pertanto il box non è effettivamente idoneo alla sua destinazione d'uso originaria.

In ragione della metratura e della ubicazione in cortile comune, l'autorimessa potrebbe trovare impiego quale spazio di deposito/magazzino, eventualmente dato in locazione, pur rimanendo pertinenza dell'unità abitativa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. risulta sostanzialmente completa e idonea a consentire il prosieguo della procedura.

In particolare:

la certificazione ventennale allegata agli atti copre un arco temporale superiore al minimo richiesto dalla norma, risalendo sino all'anno 1974;

la continuità delle trascrizioni risulta verificata e priva di lacune;

l'atto di provenienza ultraventennale, costituito dalla compravendita del 16 novembre 1974 a rogito Notaio ##omissis## in Bra, repertorio n. 6872, risulta richiamato e documentato nel certificato allegato agli atti;

le accettazioni di eredità risultano regolarmente trascritte, con conseguente opponibilità ai terzi;

le formalità pregiudizievoli tuttora attive sono esclusivamente quelle riconducibili alla creditrice procedente e, come tali, destinate a estinguersi a seguito del decreto di trasferimento.

ASTE GIUDIZIARIE
Alla luce di quanto sopra, non emergono, allo stato, profili ostativi alla prosecuzione della procedura sotto il profilo della completezza documentale richiesta dalla norma.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. risulta sostanzialmente completa e idonea a consentire il prosieguo della procedura.

In particolare:

la certificazione ventennale allegata agli atti copre un arco temporale superiore al minimo richiesto dalla norma, risalendo sino all'anno 1974;

la continuità delle trascrizioni risulta verificata e priva di lacune;

l'atto di provenienza ultraventennale, costituito dalla compravendita del 20 gennaio 1979 a rogito Notaio ##omissis## in Saluzzo, repertorio n. 9391/1968, risulta richiamato e documentato nel certificato allegato agli atti;

le accettazioni di eredità risultano regolarmente trascritte, con conseguente opponibilità ai terzi;

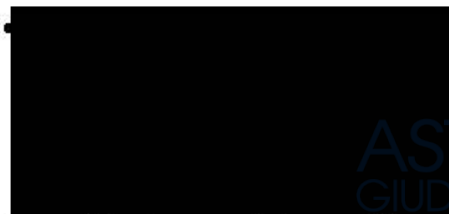
le formalità pregiudizievoli tuttora attive sono esclusivamente quelle riconducibili alla creditrice procedente e, come tali, destinate a estinguersi a seguito del decreto di trasferimento.

ASTE GIUDIZIARIE
Alla luce di quanto sopra, non emergono, allo stato, profili ostativi alla prosecuzione della procedura sotto il profilo della completezza documentale richiesta dalla norma.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
##omissis## (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

al momento dell'acquisto (2011) la Sig.ra ##omissis## risultava coniugata con il Sig. ##omissis## (matrimonio celebrato il 31 agosto 1991 nel Comune di Pamparato, atto n. 38/1991 — Ufficio Stato Civile di Mondovì), con regime di separazione dei beni ai sensi dell'art. 162, secondo comma, c.c. (dichiarazione del 3 settembre 1991). L'acquisto in quota 1/1 a titolo personale è pertanto coerente con il regime patrimoniale vigente. Con sentenza del Tribunale di Mondovì n. 59 del 30 gennaio 2012 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (annotazione 14 luglio 2012).

Nessun diritto del coniuge sull'immobile.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ##omissis## (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

al momento dell'acquisto (2011) la Sig.ra ##omissis## risultava coniugata con il Sig. ##omissis## (matrimonio celebrato il 31 agosto 1991 nel Comune di Pamparato, atto n. 38/1991 — Ufficio Stato Civile di Mondovì), con regime di separazione dei beni ai sensi dell'art. 162, secondo comma, c.c. (dichiarazione del 3 settembre 1991). L'acquisto in quota 1/1 a titolo personale è pertanto coerente con il regime patrimoniale vigente. Con sentenza del Tribunale di Mondovì n. 59 del 30 gennaio 2012 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (annotazione 14 luglio 2012). Nessun diritto del coniuge sull'immobile.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Risultano i seguenti confini indicativi:

Sub. 38 (appartamento — piano sesto fuori terra): a nord con cortile comune; a est con scala condominiale; a ovest con cortile comune; a sud con Via Avigliana.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Il box auto risulta contiguo ad altre proprietà. L'autorimessa confina con il cortile comune da un lato, con altre autorimesse adiacenti e con le proprietà di terzi confinanti

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,64 mq	93,50 mq	1	93,50 mq	3,00 m	sesto fuori terra
Balcone	3,11 mq	3,11 mq	0,40	1,24 mq	0,00 m	
Terrazza	15,42 mq	15,42 mq	0,30	4,63 mq	0,00 m	
Cantina	10,22 mq	10,22 mq	0,20	2,04 mq	0,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				101,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,41 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/06/1987	##omissis## (1/2) ##omissis## (1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 163, Sub. 16 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani
Dal 27/07/1998 al 07/01/2009	##omissis## (16/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24)	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 163, Sub. 16 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani
Dal 07/01/2009 al 25/08/2009	##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8)	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 163, Sub. 16

	##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8)	Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani
Dal 25/08/2009 al 18/09/2009	##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24)	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 163, Sub. 16 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani
Dal 18/09/2009 al 18/09/2010	##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24)	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 163, Sub. 38 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 361,52
Dal 18/09/2010 al 21/04/2011	##omissis## (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 163, Sub. 38 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 361,52

Il 18 settembre 2009 è stata registrata una variazione DOCFA catastale per "esatta rappresentazione grafica" (Pratica n. T00646847). Questa operazione ha comportato la soppressione del vecchio subalterno 16 e la contestuale costituzione dell'attuale subalterno 38.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/07/1998	##omissis## (1/2) ##omissis## (1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 232, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 12 mq
Dal 27/07/1998 al 07/01/2009	##omissis## (16/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24)	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 232, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,97
Dal 07/01/2009 al 25/08/2009	##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8) ##omissis## (1/8)	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 232, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,97
Dal 25/08/2009 al 21/04/2011	##omissis## (1/1)	Catasto Fabbricati Fg. 101, Part. 232, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 12 mq Rendita € 61,97

Dal 21/04/2011 al 20/04/2026	##omissis## /1/1)	Catasto Fabbricati Pg. 101, Part. 232, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 13 mq Rendita € 61,97
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	163	38		A2	1	5 vani		361,52 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al sopralluogo è stata riscontrata una difformità rispetto alla planimetria catastale depositata con variazione DOcFA n. TO0646847 del 18 settembre 2009. Le modifiche interne rilevate, che determinano una distribuzione degli spazi diversa da quella rappresentata in planimetria catastale, consistono in:

- a) demolizione del muro di separazione tra zona pranzo-cucina e corridoio;
- b) modifica del bagno con realizzazione di due nuovi tramezzi per la doccia e sopraelevazione del pavimento in prossimità della finestra (presumibilmente per il passaggio degli impianti);
- c) creazione di un secondo bagno a servizio esclusivo della camera a sinistra del bagno principale;
- d) realizzazione di una cabina armadio nella camera a destra del bagno principale, mediante nuova tramezzatura.

Tali difformità possono essere sanate mediante CILA o SCIA in sanatoria.

Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	101	232	4		C6	3		12 mq	61,97 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Dall'esame della documentazione acquisita, nonché alla luce delle specifiche direttive impartite dal Giudice dell'Esecuzione, appare opportuno evidenziare in perizia le seguenti precisazioni e criticità.

Ai fini delle verifiche edilizie e urbanistiche richieste dal Tribunale, da un atto notarile allegato relativo al medesimo Condominio Sommariva, sito in Via Avigliana n. 18/20, emerge che il fabbricato principale a destinazione residenziale è stato dichiarato abitabile in data 30 giugno 1964.

Notifica del pignoramento alla debitrice residente all'estero

La debitrice esecutata, ##omissis##, risulta residente all'estero, e precisamente in Puerto de la Cruz (Tenerife, Spagna). La notifica dell'atto di pignoramento immobiliare è stata eseguita per il tramite del Vice Consolato d'Italia in Arona e si è perfezionata per compiuta giacenza in data 13 maggio 2025.

Poiché tra i quesiti demandati all'esperto rientra anche la segnalazione di eventuali anomalie relative alle notifiche al debitore, si ritiene opportuno riportare in perizia le modalità di perfezionamento della notificazione, rimettendo ogni valutazione in ordine alla regolarità procedurale al Giudice dell'Esecuzione.

Rinegoziazione del mutuo non annotata in Conservatoria

Negli atti di precetto e di pignoramento si fa riferimento a una scrittura privata del 16 settembre 2021, con la quale sarebbe stato rinegoziato il mutuo fondiario, mediante sospensione della quota capitale e proroga della scadenza sino all'anno 2041.

Dalle visure ipotecarie e dalla certificazione ventennale in atti, tuttavia, non risulta eseguita alcuna formale annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria originaria in relazione a tale variazione. Anche tale circostanza appare meritevole di specifica menzione in perizia.

Variazioni catastali storiche dell'abitazione

Deve inoltre precisarsi che l'appartamento oggetto di esecuzione, originariamente identificato con il Subalterno 16, è stato soppresso in data 18 settembre 2009 e contestualmente ricostituito nell'attuale Subalterno 38, in forza di variazione catastale causale "esatta rappresentazione grafica".

Necessità di acquisizione dell'APE

Nel caso di specie, l'APE reperito risulta scaduto in data 18 aprile 2021. Pertanto, si rende necessario verificarne l'eventuale rinnovazione ovvero darne atto in perizia, con le conseguenti determinazioni richieste dall'ordinanza.

Regolarità dell'accettazione tacita di eredità

Con riferimento alle verifiche richieste dal Giudice dell'Esecuzione in ordine alla provenienza successoria, si rileva che la continuità delle trascrizioni risulta formalmente rispettata.

L'accettazione tacita di eredità relativa ai precedenti comproprietari risulta regolarmente trascritta in data 2 maggio 2011, ai nn. Reg. Gen. 17475 e 17476, contestualmente all'atto di compravendita in favore di ##omissis##.

Tale circostanza consente di ritenere regolarmente assicurata, sotto tale profilo, la continuità delle trascrizioni.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Dall'esame della documentazione acquisita, nonché alla luce delle specifiche direttive impartite dal Giudice dell'Esecuzione, appare opportuno evidenziare in perizia le seguenti precisazioni e criticità.

Mancanza del certificato di agibilità dell'autorimessa

Il basso fabbricato posto nel cortile, realizzato in forza di Licenza Edilizia n. 411/B del 4 dicembre 1968, nel quale è ubicata l'autorimessa identificata al Sub. 4, risulta privo del certificato di agibilità, essendo espressamente indicato negli atti che "l'agibilità del basso fabbricato non risulta rilasciata". Tale circostanza costituisce una difformità rilevante, da segnalare con riferimento al lotto posto in vendita.

Notifica del pignoramento alla debitrice residente all'estero

La debitrice esecutata, ##omissis##, risulta residente all'estero, e precisamente in Puerto de la Cruz (Tenerife, Spagna). La notifica dell'atto di pignoramento immobiliare è stata eseguita per il tramite del Vice Consolato d'Italia in Arona e si è perfezionata per compiuta giacenza in data 13 maggio 2025.

Poiché tra i quesiti demandati all'esperto rientra anche la segnalazione di eventuali anomalie relative alle notifiche al debitore, si ritiene opportuno riportare in perizia le modalità di perfezionamento della notificazione, rimettendo ogni valutazione in ordine alla regolarità procedurale al Giudice dell'Esecuzione.

Rinegoziazione del mutuo non annotata in Conservatoria

Negli atti di precetto e di pignoramento si fa riferimento a una scrittura privata del 16 settembre 2021, con la quale sarebbe stato rinegoziato il mutuo fondiario, mediante sospensione della quota capitale e proroga della scadenza sino all'anno 2041.

Dalle visure ipotecarie e dalla certificazione ventennale in atti, tuttavia, non risulta eseguita alcuna formale annotazione a margine dell'iscrizione ipotecaria originaria in relazione a tale variazione. Anche tale circostanza appare meritevole di specifica menzione in perizia.

Regolarità dell'accettazione tacita di eredità

Con riferimento alle verifiche richieste dal Giudice dell'Esecuzione in ordine alla provenienza successoria, si rileva che la continuità delle trascrizioni risulta formalmente rispettata.

In particolare, l'accettazione tacita di eredità relativa ai precedenti comproprietari risulta regolarmente trascritta in data 2 maggio 2011, ai nn. Reg. Gen. 17475 e 17476, contestualmente all'atto di compravendita in favore di ##omissis##.

Tale circostanza consente di ritenere regolarmente assicurata, sotto tale profilo, la continuità delle trascrizioni.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Dall'esame della documentazione acquisita non risultano patti, convenzioni o accordi trascritti che limitino la disponibilità o l'utilizzo dell'unità immobiliare in oggetto.

Si segnala che il Condominio è verosimilmente disciplinato da un regolamento condominiale, la cui esistenza e natura — contrattuale o assembleare — non è stata possibile verificare, non avendo l'amministratore fornito riscontro alle richieste inoltrate. In assenza di riscontro, non è possibile escludere la presenza di limitazioni d'uso di natura convenzionale (quali, a titolo esemplificativo, divieti di destinazione a specifiche attività ovvero restrizioni alle modifiche delle parti di proprietà esclusiva), né accertare l'eventuale esistenza di obblighi accessori a carico dell'unità.

Relativamente all'impianto di teleriscaldamento, il contratto di fornitura del servizio è riferito al condominio nella sua interezza; la quota di consumo imputabile alla singola unità è determinata mediante i ripartitori di calore installati sui corpi scaldanti, come descritto nella sezione "Parti comuni".

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Dall'esame della documentazione acquisita non risultano patti, convenzioni o accordi trascritti che limitino la disponibilità o l'utilizzo dell'unità immobiliare in oggetto.

Si segnala che il Condominio è verosimilmente disciplinato da un regolamento condominiale, la cui esistenza e natura — contrattuale o assembleare — non è stata possibile verificare, non avendo l'amministratore fornito riscontro alle richieste inoltrate. In assenza di riscontro, non è possibile escludere la presenza di limitazioni d'uso di natura convenzionale (quali, a titolo esemplificativo, divieti di destinazione a specifiche attività ovvero restrizioni alle modifiche delle parti di proprietà esclusiva), né accertare l'eventuale esistenza di obblighi accessori a carico dell'unità.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6**

L'immobile presenta uno stato di conservazione complessivamente discreto, coerente con l'epoca di costruzione (1963) e con l'assenza di significativi interventi di manutenzione straordinaria documentalmente riscontrati.

Con riferimento alle parti comuni del fabbricato, si segnalano alcune criticità meritevoli di considerazione ai fini estimativi.

I balconi presentano diffusi distacchi del coprifermo in più punti, con conseguente esposizione delle armature metalliche sottostanti; tale condizione richiede un intervento di ripristino nel breve periodo al fine di prevenire ulteriori degradi per carbonatazione e ossidazione. Le facciate sul lato interno del cortile necessitano di ritinteggiatura.

Si rileva inoltre che i prospetti e le parti comuni afferenti all'unità oggetto di valutazione non corrispondono integralmente agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Carmagnola. Tale difformità non costituisce impedimento alla vendita, ma rappresenta un elemento da considerare in sede di stima in quanto suscettibile di generare oneri futuri — per adeguamento o sanatoria — che, ove richiesti, saranno ripartiti tra tutti i condomini secondo le tabelle millesimali.

L'appartamento risulta dotato delle seguenti componenti e dotazioni mobili: piano cottura, lavatrice, lavastoviglie, televisore, tavolo con cinque sedie e divano.

Nel locale cucina si rileva una macchia di tonalità giallastra, localizzata su una porzione limitata del soffitto, verosimilmente riconducibile a una pregressa infiltrazione proveniente dalla copertura dell'edificio. Al momento del sopralluogo tale alterazione si presentava asciutta e non sono state riscontrate evidenze di fenomeni infiltrativi in atto.

La cantina risulta occupata con oggetti verosimilmente di proprietà dell'esecutata quali: sacchi neri, mobili, ecc..

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato condominiale, alimentato tramite teleriscaldamento. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera di vecchia generazione, coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato e in assenza di aggiornamenti o sostituzioni documentalmente accertati.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

L'autorimessa appare in buono stato conservativo.

Non si rilevano macchie o perdite dal lastrico solare né tracce di umidità sul perimetro. È pavimentata in gres polverato, al momento è occupata da oggetti probabilmente dell'esecutata, quali ad esempio:

- sacchi neri contenenti carta e documenti;
- un acquario;
- un orologio;
- una lucidatrice ed altri effetti.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Parti comuni e dotazioni impiantistiche

L'unità immobiliare oggetto di stima è comprensiva della quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: androne d'ingresso, vano scala, ascensore, cortile comune, copertura e impianti condominiali.

Impianto di riscaldamento

Il condominio risulta allacciato alla rete di teleriscaldamento. Ne consegue che non è presente una caldaia tradizionale, bensì una sottostazione di scambio termico, costituita principalmente da uno scambiatore di calore, generalmente di dimensioni più contenute rispetto a una centrale termica convenzionale.

Il sistema di contabilizzazione del calore prevede la suddivisione dei costi in:

- quota fissa, relativa ai costi generali del servizio;
- quota variabile, correlata ai consumi effettivi.

La ripartizione della quota variabile tra le singole unità immobiliari avviene mediante dispositivi di contabilizzazione indiretta (ripartitori di calore) installati sui corpi scaldanti, come riscontrato per l'unità oggetto di perizia.

Spese condominiali

Nonostante ripetuti tentativi di acquisizione documentale, non è stato possibile ottenere dall'amministratore del condominio i dati relativi alle spese condominiali afferenti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Spese condominiali

Nonostante ripetuti tentativi di acquisizione documentale, non è stato possibile ottenere dall'amministratore del condominio i dati relativi alle spese condominiali afferenti all'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Dalle visure e dalla documentazione acquisita non risultano gravare sull'immobile servitù, censi, livelli né usi civici. L'unità immobiliare deve quindi ritenersi libera da tali vincoli e pienamente commerciabile.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Dalle visure e dalla documentazione acquisita non risultano gravare sull'immobile servitù, censi, livelli né usi civici. L'unità immobiliare deve quindi ritenersi libera da tali vincoli e pienamente commerciabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Il fabbricato principale, completato tra il 1963 e il 1964, è rappresentativo della produzione edilizia residenziale italiana del secondo dopoguerra, realizzata in piena espansione urbanistica del cosiddetto "miracolo economico". La struttura portante è di tipo intelaiato in calcestruzzo armato, con pilastri, travi e solai in c.a., soluzione largamente predominante nell'edilizia residenziale italiana di quel decennio, affiancata da tamponamenti in blocchi di laterizio. I solai interpiano sono del tipo misto in latero-cemento, tecnologia ormai standardizzata nei cantieri del periodo.

Il prospetto principale su Via Avigliana è rivestito in piastrelle di klinker a pasta piena di colore rosso-mattone, materiale diffusissimo nell'edilizia residenziale degli anni Sessanta, scelto per la durabilità, la resistenza agli agenti atmosferici e la ridotta necessità di manutenzione rispetto all'intonaco civile. Il basamento, fino all'intradosso del solaio del piano terreno, è rivestito in lastre di pietra naturale, soluzione tipica dell'estetica architettonica del periodo per conferire solidità visiva e distinguere il basamento dal corpo principale: un dettaglio coerente con la produzione costruttiva piemontese degli stessi anni e con la classificazione catastale A/2, che colloca l'edificio nel segmento dell'abitazione civile di medio livello.

I serramenti originari sono in legno verniciato, con oscuranti a tapparella avvolgibile in PVC, materiale diffusosi capillarmente nell'edilizia italiana proprio a partire dai primi anni Sessanta come soluzione economica e pratica in sostituzione delle persiane in legno. I balconi presentano ringhiere metalliche coerenti con l'epoca; nel corso degli anni diversi balconi — in particolare ai piani superiori — sono stati chiusi a formare verande con vetrate di varia tipologia, in un processo di trasformazione non coordinato e diffuso, tipico dei condomini di questo periodo, che ha parzialmente alterato l'aspetto originario del prospetto.

L'assenza di coibentazione termica è coerente con l'epoca di costruzione, ampiamente antecedente alla Legge 373/1976, prima normativa italiana sul risparmio energetico: circostanza che concorre alla classificazione energetica bassa attribuita alle unità in sede di APE. Dagli Attestati di Prestazione Energetica disponibili per le unità del condominio si desume che il vettore energetico prevalente per la climatizzazione invernale e la

produzione di acqua calda sanitaria è l'energia elettrica. Lo stato di conservazione esterno del fabbricato appare complessivamente coerente con l'età dell'edificio, stimabile in circa sessant'anni, senza evidenti patologie strutturali.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

L'auto rimessa ha una struttura molto semplice, costituita da una soletta di copertura, verosimilmente in latero cemento, e pareti in muratura portante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo, l'appartamento identificato al Sub. 38 è risultato libero da persone e parzialmente occupato da beni mobili.

La cantina, ubicata al piano sotterraneo e afferente al medesimo Sub. 38, nonché l'autorimessa identificata al Sub. 4, risultavano parimenti occupate da oggetti vari riconducibili alla debitrice esecutata, tra cui sacchi neri per rifiuti, latte di colore, mobili, scatole, bancali in legno e un acquario.

Alla data del sopralluogo, l'immobile deve pertanto ritenersi libero da occupanti. Non risultano inoltre titoli di detenzione o di conduzione da parte di terzi opponibili alla procedura esecutiva.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

La trattoria di messa è attualmente occupata da diversi oggetti di proprietà, verosimilmente dell'esecutato.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1974 al 27/07/1998	##omissis## ##omissis## 1/2 ##omissis## ##omissis## 1/2	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##omissis##	16/11/1974	6872	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Torino	16/12/1974	28834	25092
		Registrazione			
Dal 27/07/1998 al 07/01/2009	##omissis## ##omissis## 16/24 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/24 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/24 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/24 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/24 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/24 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/24 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/24	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			28/11/1974	1560	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Torino 2	22/02/2002	7792	5361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/01/2009 al 25/08/2009	##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/8 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/8 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/8 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/8 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/8 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/8 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/8 ##omissis## - C.F.: ##omissis## 1/8	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Registro d Moncalieri	18/01/1999	46	432
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Torino 2	03/07/2009	30028	19407
		Ufficio del Registro d Moncalieri	13/05/2009	558	19

Dal 25/08/2009 al 21/11/2011	##omissis## - C.F.:	Dichiarazione di successione			
	##omissis## 1/8	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	##omissis## - C.F.:				
	##omissis## 1/8				
	##omissis## - C.F.:	Trascrizione			
	##omissis## 1/8	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	##omissis## - C.F.:	Ufficio Provinciale di	04/04/2011	13437	8504
	##omissis## 1/8	Torino 2 (Servizio di			
	##omissis## - C.F.:	Pubblicità			
	##omissis## 1/8	Immobiliare)			
	##omissis## - C.F.:	Registrazione			
	##omissis## 1/24	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	##omissis## - C.F.:	Ufficio del Registro di	24/02/2011	1062	9990
	##omissis## 1/24	Bari (DPBAUT BARI)			
	##omissis## - C.F.:	Compravendita			
Dal 21/11/2011 al 13/04/2026	##omissis##	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	##omissis## 1/1				
		##omissis##		10931	3853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio	02/05/2011	17477	11107
		(Servizio di Pubblicità			
		Immobiliare di Torino			
		2)			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'esame della documentazione ipocatastale si rileva che, al momento della presentazione delle singole dichiarazioni di successione relative alla famiglia [REDACTED] non era stata trascritta alcuna accettazione espressa. Come noto, e come precisato anche nelle istruzioni fornite dal Tribunale, la sola trascrizione del certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate non è sufficiente a far acquisire formalmente la titolarità giuridica della proprietà in capo agli eredi; a tal fine si rende sempre necessaria la formale trascrizione dell'accettazione (espressa o tacita) dell'eredità.

Nel caso in esame, l'acquisizione definitiva e formale delle quote di proprietà da parte della ditta erede è avvenuta per il tramite di un'accettazione tacita di eredità. Il certificato ipotecario ventennale evidenzia chiaramente che tale accettazione tacita è scaturita direttamente dall'atto di compravendita stipulato in data 21 aprile 2011 a ministero del Notaio ##omissis## di Torino (Rep. 10931 / Racc. 3853).

Ponendo in essere la vendita in blocco del compendio immobiliare in favore dell'attuale debitrice esecutata, ##omissis##, gli eredi (i fratelli [REDACTED] e gli eredi diretti del defunto [REDACTED]) hanno compiuto un inequivocabile atto di disposizione sul bene, che ha comportato implicitamente la loro volontà di accettare le eredità precedenti. Conseguentemente, in data 2 maggio 2011, sono state regolarmente registrate le formali note di trascrizione per "accettazione tacita di eredità" (ai numeri di Registro Generale 17475 e 17476), eseguite contestualmente alla trascrizione dell'atto di compravendita in favore della nuova proprietaria.

Alla luce di quanto sopra esposto, il principio della continuità delle trascrizioni risulta sanato e pienamente rispettato.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/1979 al 27/07/1998	##omissis## ##omissis## (1/2) ##omissis## ##omissis## (1/2)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##omissis##	20/01/1979	9391	1963
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Torino 2	02/02/1979	3247	2804
		Registrazione			
Dal 27/07/1998 al 07/01/2009	##omissis## ##omissis## (16/24) ##omissis## ##omissis## (1/24) ##omissis## ##omissis## (1/24) ##omissis## ##omissis## (1/24) ##omissis## ##omissis## (1/24) ##omissis## ##omissis## (1/24) ##omissis## ##omissis## (1/24) ##omissis## ##omissis## (1/24) ##omissis## ##omissis## (1/24) ##omissis## ##omissis## (1/24) Codice Fiscale/P.IVA: ##omissis##	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Dal 07/01/2009 al 25/08/2009	##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8)	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8) Codice Fiscale/P.IVA: ##omissis##	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro d Moncalieri	13/05/2009	19	558
Dal 25/08/2009 al 21/04/2011	##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/8) ##omissis## ##omissis## (1/24) ##omissis## (1/24) ##omissis## ##omissis## (1/24) Codice Fiscale/P.IVA: ##omissis##	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	24/02/2011	1062	9990
Dal 21/04/2011	##omissis## ##omissis## (1/1) Codice Fiscale/P.IVA: ##omissis##	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		##omissis##	21/04/2011		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Torino 2	02/05/2011	17477	11107

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'esame della documentazione ipocatastale si rileva che, al momento della presentazione delle singole dichiarazioni di successione relative alla famiglia ##omissis##, non era stata trascritta alcuna accettazione espressa. Come noto, e come precisato anche nelle istruzioni fornite dal Tribunale, la sola trascrizione del certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate non è sufficiente a far acquisire formalmente la titolarità giuridica della proprietà in capo agli eredi; a tal fine si rende sempre necessaria la formale trascrizione

dell'accettazione (espressa o tacita) dell'eredità.

Nel caso in esame, l'acquisizione definitiva e formale delle quote di proprietà da parte della ditta erede è avvenuta per il tramite di un'accettazione tacita di eredità. Il certificato ipotecario ventennale evidenzia chiaramente che tale accettazione tacita è scaturita direttamente dall'atto di compravendita stipulato in data 21 aprile 2011 a ministero del Notaio ##omissis## di Torino (Rep. 10931 / Racc. 3853).

Ponendo in essere la vendita in blocco del compendio immobiliare in favore dell'attuale debitrice esecutata, ##omissis##, gli eredi (i fratelli ##omissis## e gli eredi diretti del defunto ##omissis##) hanno compiuto un inequivocabile atto di disposizione sul bene, che ha comportato implicitamente la loro volontà di accettare le eredità precedenti. Conseguentemente, in data 2 maggio 2011, sono state regolarmente registrate le formali note di trascrizione per "accettazione tacita di eredità" (ai numeri di Registro Generale 17475 e 17476), eseguite contestualmente alla trascrizione dell'atto di compravendita in favore della nuova proprietaria.

Alla luce di quanto sopra esposto, il principio della continuità delle trascrizioni risulta sanato e pienamente rispettato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di TORINO aggiornate al 13/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione ipotecaria — ipoteca volontaria I grado** derivante da mutuo fondiario rep. 10.932/3.854 not. ##omissis##
Iscritto a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 2 il 02/05/2011
Reg. gen. 17478 - Reg. part. 3399
Importo: € 260.000,00
A favore di BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRÙ
Contro ##omissis##
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2) il 10/06/2025
Reg. gen. 25281 - Reg. part. 18896
A favore di BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRÙ
Contro ##omissis##
Formalità a carico della procedura
Note: All'interno della procedura esecutiva in esame, l'UNEP di Asti agisce come l'organo mittente incaricato dalla parte creditrice (Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo Carrù S.c.p.A.) per eseguire la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare nei confronti della debitrice, la signora ##omissis##. Nel caso specifico, essendo la debitrice residente in Spagna, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP si è occupato di spedire l'atto al Vice Consolato d'Italia ad Arona (Tenerife), affinché fosse quest'ultimo ente a curare materialmente la notifica alla destinataria

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel Pignoramento: Imposta ipotecaria: € 200,00, Imposta di Bollo: € 59,00, Tassa Ipotecaria: € 35,00, A) Totale Pignoramento: €294,00;

Ipoteca volontaria: Imposta ipotecaria: esente (art. 15 D.P.R. 601/73), Imposta di bollo: esente, Tassa Ipotecaria: Tassa Ipotecaria: € 35,00.

B) Totale Ipoteca volontaria: € 35,00.

Totale A)+B)= € 329.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di TORINO aggiornate al 13/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Iscrizione ipotecaria — ipoteca volontaria I grado** derivante da mutuo fondiario rep. 10.932/3.854 not. ##omissis##
Iscritto a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Torino 2 il 02/05/2011
Reg. gen. 17478 - Reg. part. 3399
Importo: € 260.000,00
A favore di BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRÙ
Contro ##omissis##
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2) il 10/06/2025
Reg. gen. 25281 - Reg. part. 18896
A favore di BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRÙ
Contro ##omissis##
Formalità a carico della procedura
Note: All'interno della procedura esecutiva in esame, l'UNEP di Asti agisce come l'organo mittente incaricato dalla parte creditrice (Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo Carrù S.c.p.A.) per eseguire la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare nei confronti della debitrice, la signora ##omissis##. Nel caso specifico, essendo la debitrice residente in Spagna, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP si è occupato di spedire l'atto al Vice Consolato d'Italia ad Arona (Tenerife), affinché fosse quest'ultimo ente a curare materialmente la notifica alla destinataria

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel Pignoramento: Imposta ipotecaria: € 200,00, Imposta di Bollo: € 59,00, Tassa Ipotecaria: € 35,00, A) Totale Pignoramento: €294,00;

Ipoteca volontaria: Imposta ipotecaria: esente (art. 15 D.P.R. 601/73), Imposta di bollo: esente, Tassa Ipotecaria: Tassa Ipotecaria: € 35,00.

B) Totale Ipoteca volontaria: € 35,00.

Totale A)+B)= € 329.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Dalla documentazione esaminata risultano rinvenuti i seguenti titoli edilizi e atti amministrativi riferiti al fabbricato residenziale denominato "Condominio Sommariva", sito in Via Avigliana n. 18, Carmagnola:

Licenza di costruzione n. 394 Verbale della Commissione Comunale di Edilizia n. 200 del 7 settembre 1962.

La predetta documentazione risulta riferita alla costruzione dell'edificio residenziale, con inizio lavori nel mese di marzo 1963 e ultimazione nel mese di marzo 1964.

Nota storica relativa al sesto piano

Con riferimento al sesto piano del fabbricato, dagli atti emerge che in data 15 novembre 1963 l'Ufficio Tecnico Comunale e il Comando V.V.U.U. effettuarono un sopralluogo nel corso del quale venne contestata la realizzazione del medesimo piano, in quanto eseguita in assenza di formale titolo abilitativo.

Risulta infatti che la Commissione Igienico Edilizia Comunale, nella seduta del 9 gennaio 1963, avesse espresso parere favorevole alla realizzazione del sesto piano, successivamente comunicato con prot. n. 10369 dell'11 gennaio 1963 alle proprietarie ##omissis##, ##omissis## e ##omissis##. Tale parere, tuttavia, aveva natura meramente consultiva e istruttoria nell'ambito del procedimento amministrativo e, pertanto, non era di per sé idoneo a costituire valido titolo abilitativo edilizio.

I lavori risultano quindi avviati sulla sola base di detto parere favorevole; per tale ragione venne elevata la contravvenzione n. 625 del 15 novembre 1963, notificata al Sig. ##omissis##, divenuto nel frattempo proprietario. La medesima contravvenzione risulta conciliata in data 6 dicembre 1963, mediante pagamento della somma di Lire 200.000.

Dalla documentazione disponibile risulta infine che la costruzione venne successivamente regolarizzata.

Abitabilità

Il certificato di abitabilità del fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Carmagnola in data 30 giugno 1964, a firma del Sindaco.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

L'autorimessa si trova al piano terra, inserita all'interno di un "basso fabbricato" situato nel cortile condominiale.

A differenza dell'edificio principale, questo corpo accessorio è stato edificato in virtù di un preciso titolo abilitativo, ovvero la Licenza Edilizia n. 411/B rilasciata in data 4 dicembre 1968.

Non sono intervenuti ulteriori atti.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Licenza di costruzione n. 394 — Verbale Commissione Comunale di Edilizia n. 200 del 7 settembre 1962

Inizio lavori: marzo 1963 — Fine lavori: marzo 1964.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Carmagnola in data 30 giugno 1964, a firma del Sindaco.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Regolarità edilizia e inquadramento delle difformità

L'immobile risulta edificato in forza di regolare licenza edilizia rilasciata dal Comune di Carmagnola in data 7 settembre 1962 (verbale della Commissione Comunale di Edilizia n. 200). I lavori ebbero inizio nel marzo 1963 e si conclusero nel marzo 1964.

Trattandosi di fabbricato realizzato in epoca anteriore all'entrata in vigore della L. 28 gennaio 1977 n. 10 e della L. 28 febbraio 1985 n. 47, la verifica della legittimità originaria va condotta con riferimento alla disciplina vigente al tempo della costruzione, e quindi alla L. 17 agosto 1942 n. 1150, nonché al Regolamento Edilizio Comunale allora applicabile. Sotto tale profilo, l'esistenza del titolo edilizio originario consente di ritenere accertata la legittimazione della costruzione.

Ai fini della verifica dell'attuale stato legittimo dell'unità immobiliare, assume tuttavia rilievo anche la disciplina introdotta dal c.d. "Decreto Salva Casa" (D.L. 29 maggio 2024 n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 24 luglio 2024 n. 105), che ha inciso in particolare sugli articoli 9-bis e 34-bis del D.P.R. 380/2001, ampliando il rilievo delle tolleranze costruttive ed esecutive e riconoscendo alla relativa dichiarazione asseverata efficacia ai fini della dimostrazione dello stato legittimo.

Il confronto tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto ha evidenziato le seguenti difformità:

Elemento	Dati autorizzati	Dati rilevati	Scostamento	Inquadramento normativo
Superficie Utile interna	96,2 m ²	93,497 m ²	-2,703 m ² (-2,81%)	TOLLERANZA — fascia 5% per unità < 100 mq; minore dimensionamento ex art. 34-bis
Superficie balconi	32,34 m ²	18,53 m ²	-13,81 m ² (-42,7%)	TOLLERANZA ESECUTIVA — minore dimensionamento edificio ante 24/05/2024 (art. 34-bis, co. 2-bis)
Parti comuni (scale, prospetti)	Difformi dal progetto	Difformi dal progetto	—	NON RILEVANTI per lo stato legittimo dell'unità privata (art. 1117 c.c.)
Modifiche distributive interne	Partizioni originali	Tramezzi modificati	Variazione distribuzione	CILA o SCIA in sanatoria — intervento senza alterazione di volume

Le difformità relative alla superficie utile interna rientrano nella fascia di tolleranza oggi espressamente prevista dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, poiché l'unità presenta superficie utile assentita inferiore a 100 m² e lo scostamento accertato è pari al 2,81%, dunque inferiore al limite del 5%.

Quanto invece alla minore estensione dei balconi, essa non integra automaticamente una difformità ostativa alla commerciabilità del bene, ma deve essere letta alla luce del nuovo quadro normativo introdotto dal Salva Casa, che ha ampliato la rilevanza delle tolleranze esecutive per gli scostamenti di modesta o remota incidenza edilizia. Trattandosi di immobile edificato in epoca risalente, tale profilo dovrà essere formalizzato mediante apposita attestazione tecnica asseverata, ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Le modifiche alle partizioni interne, invece, non rientrano nel perimetro delle tolleranze costruttive o esecutive, in quanto eseguite dopo la costruzione dell'edificio e sicuramente dopo il 2009 e attengono alla diversa distribuzione interna dell'unità. Esse richiedono pertanto una specifica regolarizzazione edilizia, mediante SCIA o CILA in sanatoria. La sanzione per questo tipo di abuso è pari alla sanzione minima di 1.032 euro, qualora il Comune ritenga che il semplice spostamento dei tramezzi non abbia comportato un reale aumento del valore di mercato dell'immobile.

Consegue che, alla luce della disciplina vigente:

La legittimità originaria del bene risulta comprovata dal titolo edilizio del 1962;

le difformità metriche relative alla superficie interna possono essere ricondotte al regime delle tolleranze introdotto e ampliato dal Decreto Salva Casa;

la questione dei balconi deve essere trattata non come mera difformità edilizia in senso tradizionale, da verificare e attestare tecnicamente nell'ambito dell'art. 34-bis;

le difformità interne distributive restano invece soggette a pratica edilizia di regolarizzazione.

Agibilità e prestazione energetica

Agibilità

Il certificato di abitabilità del fabbricato risulta rilasciato dal Comune di Carmagnola in data 30 giugno 1964, con sottoscrizione del Sindaco.

Attestato di Prestazione Energetica

Per l'unità immobiliare censita al Sub. 38 risulta agli atti un Attestato di Prestazione Energetica contraddistinto dal codice APE 2011 200392 0116, emesso in data 18 aprile 2011, con scadenza in data 18 aprile 2021 e stato risultante annullato/invalidato. Alla data della presente relazione non risulta disponibile un APE in corso di validità riferito alla predetta unità.

In assenza di certificazione energetica ufficiale valida, non è possibile attribuire in via formale una classe energetica all'immobile. Può tuttavia essere formulata una valutazione meramente orientativa e comparativa, desunta dagli Attestati di Prestazione Energetica reperiti per altre unità immobiliari ubicate nel medesimo Condominio Sommariva.

Sub.	Piano	Classe	Superficie (mq)	EPgl,nren (kWh/m²anno)	Riscaldamento
1	P.T.	E	72,00	198,12	Teleriscaldamento
2	P.T.	G	38,20	365,67	Teleriscaldamento
8	2°	F	51,23	131,20	Teleriscaldamento
12	3°	G	n.d.	279,69	Teleriscaldamento
13	4°	F	69,16	137,70	Teleriscaldamento
17	5°	G	72,17	274,98	Teleriscaldamento

Sulla base del raffronto sopra riportato, si osserva che il Sub. 38, posto al piano attico e servito da impianto centralizzato di teleriscaldamento, presenta caratteristiche edilizie e impiantistiche verosimilmente assimilabili,

per epoca costruttiva e collocazione, a quelle delle altre unità del medesimo condominio, con particolare prossimità al Sub. 17, anch'esso ubicato al 5° piano.

Tenuto conto, inoltre, delle maggiori dispersioni termiche normalmente riscontrabili nelle unità poste all'ultimo livello dell'edificio, specialmente in presenza di copertura non adeguatamente isolata ed esposizione su più lati, può formularsi in via esclusivamente estimativa e non certificativa la seguente ipotesi:
classe energetica presumibile: G;

EPgl,nren presumibile: compreso tra 250 e 300 kWh/m²anno.

Tale indicazione ha valore esclusivamente orientativo, è resa ai soli fini descrittivi della presente relazione e non sostituisce in alcun modo l'Attestato di Prestazione Energetica da redigersi da parte di tecnico abilitato, previo sopralluogo, rilievo dell'involucro edilizio, verifica degli impianti e acquisizione dei dati tecnici necessari.

Ai fini di un eventuale trasferimento del bene, resterà pertanto necessario provvedere, alla predisposizione di nuovo APE in corso di validità.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è stata autorizzata con Licenza di costruzione n. 411/B del 4 dicembre 1968. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Il certificato di abitabilità non è stato rilasciato dal Comune di Carmagnola, se l'autorimessa fosse stata realizzata contestualmente all'edificio residenziale, l'agibilità questa sarebbe stata normalmente rilasciata unitariamente per l'intero edificio, comprensivo quindi della pertinenza dell'appartamento.

Il fatto, invece, che sia un'unità immobiliare autonoma con un proprio subalterno, necessita che vi sia il rilascio di un certificato di agibilità.

Tuttavia va precisato che essendo l'immobile del 1968, l'assenza di agibilità è frequente. All'epoca il certificato non era obbligatorio e molti immobili di quell'epoca ne sono sprovvisti senza che questo costituisca un'irregolarità formale in senso stretto, ma il dato va comunque menzionato.

L'autorimessa, come pertinenza, non richiede il rilascio di certificato energetico.

Non ci sono dichiarazioni di conformità relativamente agli impianti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore del Condominio "Sommariva" è la Sig.ra ##omissis## (e-mail: [REDACTED])

Nonostante ripetuti tentativi di contatto, sia telefonici che via posta elettronica, non è stato possibile ottenere dall'amministratrice le informazioni relative alle spese condominiali ordinarie, all'esistenza di spese straordinarie deliberate e all'eventuale posizione debitoria del Sub. 38.

Il regolamento condominiale non è disponibile tra i documenti esaminati.

Si dà atto che il condominio è allacciato al teleriscaldamento centralizzato.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore del Condominio "Sommariva" è la Sig.ra ##omissis## (e-mail: i [REDACTED])

Nonostante ripetuti tentativi di contatto, sia telefonici che via posta elettronica, non è stato possibile ottenere dall'amministratrice le informazioni relative alle spese condominiali ordinarie, all'esistenza di spese straordinarie deliberate e all'eventuale posizione debitoria.

Il regolamento condominiale non è disponibile tra i documenti esaminati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6

Descrizione dell'immobile L'appartamento ad uso civile abitazione è situato al sesto piano fuori terra di un complesso condominiale sito in Via Avigliana n. 18, Carmagnola (TO). L'unità immobiliare è composta da soggiorno, tinello con cucinotto, due camere, ripostiglio e servizi. Completa la proprietà un balcone e una veranda con affaccio su Via Avigliana. L'esposizione risulta Nord/Sud. Inquadramento urbano L'immobile si colloca nel tessuto urbano di Carmagnola, in una zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale, caratterizzata da buona densità edilizia e dalla prossimità ai principali assi di collegamento cittadini. Servizi e accessibilità Il sito gode di una buona dotazione di servizi raggiungibili anche a piedi. Nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, servita dalle linee SFM4 e SFM7, con collegamento verso Torino. Sono inoltre ubicati nelle vicinanze diversi esercizi commerciali e servizi di uso quotidiano, tra cui supermercati (Lidl, Carrefour, Coop, ALDI), istituti bancari (Fineco, UniCredit, Intesa Sanpaolo, Crédit Agricole) e farmacie. La sosta veicolare è disponibile in aree libere nelle immediate vicinanze del fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 163, Sub. 38, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 80.316,72

La stima è stata condotta con il metodo comparativo di mercato (MCA), con ponderazione tra rogiti (peso 3x) e prezzi di portale corretti dello sconto offerta/transazione (peso 1x).

Fonti utilizzate:

* **OMI 2025** - Semestre 1 (portale Agenzia delle Entrate): microzona D1 (Periferica/Residenziale Via Torino - V.le Garibaldi - Via Racconigi), abitazioni di tipo economico in stato normale — intervallo 660-990 €/m²; box auto 590-880 €/m².

* **Borsino Immobiliare**: stabili popolari nella stessa zona — intervallo 566-831 €/m², media 698 €/m².

*** Comparabile reale (stesso stabile):** rogito notarile del 31 maggio 2023 — vendita congiunta di abitazione (92 m²) e box (13 m²) per complessivi € 78.000; riparto proporzionale alle rendite catastali valore integrato 848 €/m², quota abitazione 712 €/m².

*** Annunci comparabili (Idealista.it, rilevazione aprile 2026):** selezionati 6 appartamenti omogenei per tipologia (trilocali/quadrilocali, 77-110 m²) in zona urbana di Carmagnola, escludendo ville, casali e immobili non confrontabili.

Tabella comparabili da portale:

Titolo	Sup. (m ²)	Locali	Prezzo offerta	€/m ² offerta	€/m ² corretto
Quadrilocale — Via Gardezzana 10	110	4	€ 99.000	900	810
Trilocale — Via Ceresole s.n.c.	108	3	€ 79.000	731	658
Bilocale — Via G. Baldessano 41	79	2	€ 114.000	1.443	1.299
Trilocale — Via G. Baldessano 24	77	3	€ 99.000	1.286	1.157
Quadrilocale — Via L. Einaudi 5	90	4	€ 109.000	1.211	1.090
Trilocale — Viale Barbaroux 25	96	3	€ 165.000	1.719	1.547

Nota metodologica — scarto offerta/transazione. I prezzi rilevati sui portali immobiliari rappresentano prezzi di offerta (prezzi richiesti dal venditore), sistematicamente superiori ai prezzi di effettiva compravendita. Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, condotto congiuntamente da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate, nonché le rilevazioni dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma, documentano uno scarto medio tra prezzo richiesto e prezzo di compravendita nell'ordine del 10% per il mercato residenziale. Ai valori degli annunci è pertanto applicato un coefficiente correttivo di 0,90 per ricondurli a prezzi di transazione effettiva, rendendoli omogenei con il dato da rogito.

Statistiche comparabili selezionati (prezzi corretti):

range 658-1.547 €/m²; media 1.094 €/m²; mediana 1.124 €/m².

Media ponderata corretta (rogito peso 3×, portali peso 1×):

$(848 \times 3 + 1.094 \times 1) / 4 = 909 \text{ €/m}^2$ — arrotondato a 900 €/m².

Valore unitario base: 900 €/m².

Decurtazioni e adeguamenti

Voce	Percentuale	Note
Piano alto (5° piano — attico)	+3%	Posizione favorevole, luminosità, viste
Necessità di ristrutturazione	-10%	Finiture dell'epoca, impianti da rifare
Bassa classe energetica (classe G presunta)	-5%	In assenza di APE valido, classe stimata G
Coefficiente complessivo	0,88	
Valore unitario corretto	792 €/mq	900 × 0,88

Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra

L'autorimessa oggetto della presente valutazione è ubicata a Carmagnola (TO), Via Avigliana 18, piano terra, internamente a un basso fabbricato indipendente localizzato nel cortile comune del Condominio Sommariva.

Il manufatto, come l'appartamento, risale ai tardi anni '60, è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi di legge. La metratura e le caratteristiche dimensionali risalgono a standard costruttivi ormai superati. Le attuali autovetture in circolazione superano le dimensioni per cui il locale fu concepito, rendendo l'utilizzo quale parcheggio problematico per la maggioranza dei veicoli moderni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 232, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.700,00

I valori di riferimento relativi al mercato dei box a Carmagnola hanno determinato un valore unitario di riferimento di €700/mq. Tuttavia sono state apportate alcune decurtazioni specifiche:

Obsolescenza funzionale: le dimensioni ridotte e larghezza interna inferiore agli standard attuali per le vetture di media cilindrata hanno determinato una riduzione del 20%;

L'unità è tecnicamente cedibile autonomamente, ma il regolamento edilizio comunale richiama all'articolo II.cil.3, il comma 1 della legge 122/89, in cui è prescritta una dotazione minima di 1 m² ogni metro cubo o 3,5 m² per ogni metro cubo di SUL. Il comma 4 aggiunge poi che, negli edifici residenziali condominiali con più di tre unità abitative, devono essere individuate aree di sosta a cielo libero immediatamente accessibili alla viabilità, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità alloggio.

Tuttavia la dotazione minima è un obbligo edilizio urbanistico che si applica al momento dell'intervento costruttivo. È una condizione per il rilascio del titolo abilitativo non un vincolo reale che segue l'immobile per tutta la vita e che si rompe ad ogni successivo atto di disposizione tra privati.

In altre parole una volta che l'edificio è stato realizzato con una dotazione minima prescritta l'obbligo urbanistico è esaurito ed è esattamente questa distinzione tra obbligo di dotazione minima della costruzione e vincolo di destinazione permanente, è ciò che la L246/2005 ha chiarito definitivamente sul piano nazionale.

Tuttavia poiché la questione potrebbe avere dei risvolti pratici concreti in una successiva compravendita, si è ritenuto di considerarla come una pertinenza inseparabile dell'appartamento e questo determina un ulteriore deprezzamento del 15%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	101,41 mq	792,00 €/mq	€ 80.316,72	100,00%	€ 80.316,72
Bene N° 2 - Autorimessa Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra	12,00 mq	475,00 €/mq	€ 5.700,00	100,00%	€ 5.700,00
Valore di stima:					€ 86.016,72

Valore di stima: € 86.016,72

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 79.016,72

L'appartamento presenta costi di deprezzamento riconducibili alla necessità di regolarizzazione edilizia mediante sanatoria per diversa distribuzione interna. Si attesta altresì che le difformità rilevate rientrano nei limiti di tolleranza del 5% previsti dal D.L. 69/2024 (c.d. "Decreto Salva Casa").

Per quanto riguarda l'autorimessa, si evidenzia la necessità di presentare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso lo Sportello Unico per l'Edilizia competente, corredata da asseverazione tecnica attestante la conformità dell'opera al progetto assentito e alla normativa vigente.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'amministratore del Condominio "Sommariva" è la Sig.ra ##omissis## (e-mail: info@studiobrondino.it; brondinonadia@propec.eu).

Nonostante ripetuti tentativi di contatto, sia telefonico che via posta elettronica, non è stato possibile ottenere dall'amministratrice le informazioni relative alle spese condominiali ordinarie, all'esistenza di spese straordinarie deliberate e all'eventuale posizione debitoria.

Il regolamento condominiale non è disponibile tra i documenti esaminati.

Si dà atto che il condominio è allacciato al teleriscaldamento centralizzato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cherasco, li 21/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dario Zorogniotti

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Altri allegati - Regime patrimoniale
- ✓ Altri allegati - Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Fotografie

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano 6

Descrizione dell'immobile L'appartamento ad uso civile abitazione è situato al sesto piano fuori terra di un complesso condominiale sito in Via Avigliana n. 18, Carmagnola (TO). L'unità immobiliare è composta da soggiorno, tinello con cucinotto, due camere, ripostiglio e servizi. Completa la proprietà un balcone e una veranda con affaccio su Via Avigliana. L'esposizione risulta Nord/Sud. Inquadramento urbano L'immobile si colloca nel tessuto urbano di Carmagnola, in una zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale, caratterizzata da buona densità edilizia e dalla prossimità ai principali assi di collegamento cittadini. Servizi e accessibilità Il sito gode di una buona dotazione di servizi raggiungibili anche a piedi. Nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, servita dalle linee SFM4 e SFM7, con collegamento verso Torino. Sono inoltre ubicati nelle vicinanze diversi esercizi commerciali e servizi di uso quotidiano, tra cui supermercati (Lidl, Carrefour, Coop, ALDI), istituti bancari (Fineco, UniCredit, Intesa Sanpaolo, Crédit Agricole) e farmacie. La sosta veicolare è disponibile in aree libere nelle immediate vicinanze del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 163, Sub. 38, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Dalla documentazione esaminata risultano rinvenuti i seguenti titoli edilizi e atti amministrativi riferiti al fabbricato residenziale denominato **##Condominio Sommariva##**, sito in Via Avigliana n. 18, Carmagnola: Licenza di costruzione n. 394 Verbale della Commissione Comunale di Edilizia n. 200 del 7 settembre 1962. La predetta documentazione risulta riferita alla costruzione dell'edificio residenziale, con inizio lavori nel mese di marzo 1963 e ultimazione nel mese di marzo 1964. Nota storica relativa al sesto piano Con riferimento al sesto piano del fabbricato, dagli atti emerge che in data 15 novembre 1963 l'Ufficio Tecnico Comunale e il Comando V.V.U.U. effettuarono un sopralluogo nel corso del quale venne contestata la realizzazione del medesimo piano, in quanto eseguita in assenza di formale titolo abilitativo. Risulta infatti che la Commissione Igienico Edilizia Comunale, nella seduta del 9 gennaio 1963, avesse espresso parere favorevole alla realizzazione del sesto piano, successivamente comunicato con prot. n. 10369 dell'11 gennaio 1963 alle proprietarie **##omissis##**, **##omissis##** e **##omissis##**. Tale parere, tuttavia, aveva natura meramente consultiva e istruttoria nell'ambito del procedimento amministrativo e, pertanto, non era di per sé idoneo a costituire valido titolo abilitativo edilizio. I lavori risultano quindi avviati sulla sola base di detto parere favorevole; per tale ragione venne elevata la contravvenzione n. 625 del 15 novembre 1963, notificata al Sig. **##omissis##**, divenuto proprietario. La medesima contravvenzione risulta conciliata in data 6 dicembre 1963, mediante pagamento della somma di Lire 200.000. Dalla documentazione disponibile risulta infine che la costruzione venne successivamente regolarizzata. Abitabilità Il certificato di abitabilità del fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Carmagnola in data 30 giugno 1964, a firma del Sindaco.

- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra

L'autorimessa oggetto della presente valutazione è ubicata a Carmagnola (TO), Via Avigliana 18, piano terra, internamente a un basso fabbricato indipendente localizzato nel cortile comune del Condominio Sommariva. L'autorimessa è pertinenza inseparabile dell'unità abitativa principale e non può costituire oggetto di trasferimento indipendente. Il manufatto, come l'appartamento, risale ai tardi anni '60, è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi di legge. La metratura e le caratteristiche dimensionali risalgono a standard costruttivi ormai superati. Le attuali autovetture in circolazione superano le dimensioni per cui il locale fu concepito, rendendo l'utilizzo quale parcheggio problematico o impossibile per la maggioranza dei veicoli moderni. Pertanto il box non è effettivamente idoneo alla sua destinazione d'uso originaria. In ragione della metratura e della ubicazione in cortile comune, l'autorimessa potrebbe trovare impiego quale spazio di deposito/magazzino, eventualmente dato in locazione, pur rimanendo pertinenza dell'unità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 232, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: L'autorimessa si trova al piano terra, inserita all'interno di un "basso fabbricato" situato nel cortile condominiale. A differenza dell'edificio principale, questo corpo accessorio è stato edificato in virtù di un preciso titolo abilitativo, ovvero la Licenza Edilizia n. 411/B rilasciata in data 4 dicembre 1968. Non sono intervenuti ulteriori atti.

Prezzo base d'asta: € 79.016,72

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®



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.016,72

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 163, Sub. 38, Categoria A2	Superficie	101,41 mq
Stato conservativo:	L'immobile presenta uno stato di conservazione complessivamente discreto, coerente con l'epoca di costruzione (1963) e con l'assenza di significativi interventi di manutenzione straordinaria documentalmente riscontrati. Con riferimento alle parti comuni del fabbricato, si segnalano alcune criticità meritevoli di considerazione ai fini estimativi. I balconi presentano diffusi distacchi del coprifermo in più punti, con conseguente esposizione delle armature metalliche sottostanti; tale condizione richiede un intervento di ripristino nel breve periodo al fine di prevenire ulteriori degni per carbonatazione e ossidazione. Le facciate sul lato interno del cortile necessitano di ritinteggiatura. Si rileva inoltre che i prospetti e le parti comuni afferenti all'unità oggetto di valutazione non corrispondono integralmente agli elaborati grafici depositati presso il Comune di Carmagnola. Tale difformità non costituisce impedimento alla vendita, ma rappresenta un elemento da considerare in sede di stima in quanto suscettibile di generare oneri futuri — per adeguamento o sanatoria — che, ove richiesti, saranno ripartiti tra tutti i condomini secondo le tabelle millesimali. L'appartamento risulta dotato delle seguenti componenti e dotazioni mobili: piano cottura, lavatrice, lavastoviglie, televisore, tavolo con cinque sedie e divano. Nel locale cucina si rileva una macchia di tonalità giallastra, localizzata su una porzione limitata del soffitto, verosimilmente riconducibile a una pregressa infiltrazione proveniente dalla copertura dell'edificio. Al momento del sopralluogo tale alterazione si presentava asciutta e non sono state riscontrate evidenze di fenomeni infiltrativi in atto. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato condominiale, alimentato tramite teleriscaldamento. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera di vecchia generazione, coerenti con l'epoca di realizzazione del fabbricato e in assenza di aggiornamenti o sostituzioni documentalmente accertati.		
Descrizione:	Descrizione dell'immobile L'appartamento ad uso civile abitazione è situato al sesto piano fuori terra di un complesso condominiale sito in Via Avigliana n. 18, Carmagnola (TO). L'unità immobiliare è composta da soggiorno, tinello con cucinotto, due camere, ripostiglio e servizi. Completa la proprietà un balcone e una veranda con affaccio su Via Avigliana. L'esposizione risulta Nord/Sud. Inquadramento urbano L'immobile si colloca nel tessuto urbano di Carmagnola, in una zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale, caratterizzata da buona densità edilizia e dalla prossimità ai principali assi di collegamento cittadini. Servizi e accessibilità Il sito gode di una buona dotazione di servizi raggiungibili anche a piedi. Nelle immediate vicinanze è presente la stazione ferroviaria, servita dalle linee SFM4 e SFM7, con collegamento verso Torino. Sono inoltre ubicati nelle vicinanze diversi esercizi commerciali e servizi di uso quotidiano, tra cui supermercati (Lidl, Carrefour, Coop, ALDI), istituti bancari (Fineco, UniCredit, Intesa Sanpaolo, Crédit Agricole) e farmacie. La sosta veicolare è disponibile in aree libere nelle immediate vicinanze del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità tra iscrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Autorimessa			
Ubicazione:	Carmagnola (TO) - Via Avigliana, 18, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 101, Part. 232, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	12,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa appare in buono stato conservativo. Non si rilevano macchie o perdite dal lastrico solare né tracce di umidità sul perimetro. È pavimentata in gres. Al momento è occupata da oggetti probabilmente dell'esecutata, quali ad esempio: - sacchi neri contenenti carta e documenti - un acquario - un orologio - una lucidatrice ed altri effetti.		
Descrizione:	L'autorimessa oggetto della presente valutazione è ubicata a Carmagnola (TO), Via Avigliana 18, piano terra, internamente a un basso fabbricato indipendente localizzato nel cortile comune del Condominio Sommariva. L'autorimessa è pertinenza inseparabile dell'unità abitativa principale e non può costituire oggetto di trasferimento indipendente. Il manufatto, come l'appartamento, risale ai tardi anni '60, è esente dall'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi di legge. La metratura e le caratteristiche dimensionali risalgono a standard costruttivi ormai superati. Le attuali autovetture in circolazione superano le dimensioni per cui il locale fu concepito, rendendo l'utilizzo quale parcheggio problematico o impossibile per la maggioranza dei veicoli moderni. Pertanto il box non è effettivamente idoneo alla sua destinazione d'uso originaria. In ragione della metratura e della ubicazione in cortile comune, l'autorimessa potrebbe trovare impiego quale spazio di deposito/magazzino, eventualmente dato in locazione, pur rimanendo pertinenza dell'unità abitativa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO 6

Iscrizioni

- **Iscrizione ipotecaria — ipoteca volontaria I grado** derivante da mutuo fondiario rep. 10.932/3.854 not. ##omissis##
Iscritto a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circonscrizione di Torino 2 il 02/05/2011
Reg. gen. 17478 - Reg. part. 3399
Importo: € 260.000,00
A favore di BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRÙ
Contro ##omissis##
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2) il 10/06/2025
Reg. gen. 25281 - Reg. part. 18896
A favore di BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRÙ
Contro ##omissis##
Formalità a carico della procedura
Note: All'interno della procedura esecutiva in esame, l'UNEP di Asti agisce come l'organo mittente incaricato dalla parte creditrice (Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo Carrù S.c.p.A.) per eseguire la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare nei confronti della debitrice, la signora ##omissis##. Nel caso specifico, essendo la debitrice residente in Spagna, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP si è occupato di spedire l'atto al Vice Consolato d'Italia ad Arona (Tenerife), affinché fosse quest'ultimo ente a curare materialmente la notifica alla destinataria

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A CARMAGNOLA (TO) - VIA AVIGLIANA, 18, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Iscrizione ipotecaria — ipoteca volontaria I grado** derivante da mutuo fondiario rep. 10.932/3.854 not. ##omissis##
Iscritto a Ufficio Provinciale di Torino, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circonscrizione di Torino 2 il 02/05/2011
Reg. gen. 17478 - Reg. part. 3399
Importo: € 260.000,00
A favore di BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRÙ
Contro ##omissis##
Capitale: € 130.000,00

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2) il 10/06/2025
Reg. gen. 25281 - Reg. part. 18896

A favore di BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRÙ

Contro ##omissis##

Formalità a carico della procedura

Note: All'interno della procedura esecutiva in esame, l'UNEP di Asti agisce come l'organo mittente incaricato dalla parte creditrice (Banca Alpi Marittime Credito Cooperativo Carrù S.c.p.A.) per eseguire la notifica dell'atto di pignoramento immobiliare nei confronti della debitrice, la signora ##omissis##. Nel caso specifico, essendo la debitrice residente in Spagna, l'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP si è occupato di spedire l'atto al Vice Consolato d'Italia ad Arona (Tenerife), affinché fosse quest'ultimo ente a curare materialmente la notifica alla destinataria

