

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dr.ssa Paola DEMARIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA
R.G.E. n. 806/2022

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Prossima udienza 20 giugno 2023 ore 11,00

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

PIENA PROPRIETÀ

ALLOGGIO – AUTORIMESSA – AREA URBANA (GIARDINO PRIVATO)

VIA APRA' N. 28 – SANGANO (TO)

Catasto Fabbricati Foglio 13 n. 42 sub. 1 – 5 - 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore attuale: € 158.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde.
Comproprietari non eseguiti: non sussistono.
Documentazione ex art. 567 cpc: completa e conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Diritti reali, vincoli e oneri: sussiste trascrizione di verbale assegnazione casa coniugale.
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita – escluse trascrizioni assegnazione casa coniugale e sentenza apertura liquidazione controllata (paragrafo 5.5).
Stato di occupazione: occupato dalla debitrice eseguita che vi dimora con i propri figli per assegnazione casa coniugale a seguito di verbale di separazione.

Qualora l'assegnazione di casa coniugale alla debitrice sia opponibile alla procedura il valore degli immobili è pari a

€ 31.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022

La scrivente geom. **Patrizia ADDESA**, con studio in San Mauro Torinese (TO) - Via Roma n. 1, iscritta all'Albo dei Geometri di Torino e Provincia al n. 7833, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Torino al n. 3261, nominato C.T.U. nel giudizio *de quo*, in risposta al quesito posto dall'III.mo Signor Giudice si onora di riferire quanto di seguito relazionato compatibilmente alle risultanze emerse dall'analisi della documentazione agli atti, dalle verifiche compiute in loco e presso i Pubblici Uffici.

TRATTAZIONE E RISPOSTA AL QUESITO PERITALE

Il testo integrale del quesito peritale è indicato nel provvedimento di nomina CTU.

L'immobile è ubicato nel Comune di **Sangano (TO)** pertanto, tutte le trascrizioni e iscrizioni di seguito segnalate sono riferite a quelle presenti nei registri di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Torino - Circoscrizione di **Torino 2**.

TRATTAZIONE QUESITO 1

In Sangano (TO) - Via Aprà n. 28 (o Via dell'Aprà n. 28), la piena ed esclusiva proprietà, delle seguenti porzioni immobiliari:

- **Alloggio** distribuito su due piani fuori terra collegati da scala interna, oltre al piano sottotetto, così composto:



- Piano terra (1° f.t.): corte esclusiva antistante l'accesso, ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e cantina nonché locale ripostiglio distaccato avente accesso dall'autorimessa di seguito descritta.
- Piano primo (2° f.t.): due camere, disimpegno e bagno
- Piano secondo (3° f.t.): locale sgombero-sottotetto accessibile da botola,
- **Autorimessa** al piano terra (1° f.t.) con antistante porzione di corte esclusiva
- **Area urbana** di pertinenza della superficie di mq.112,50.

Coerenze

- **Alloggio:** unità Foglio 13 n. 42 sub. 2, bene comune Foglio 13 n. 42 sub. 4, unità del mappale n. 41 Foglio 13 e bene comune Foglio 13 n. 42 sub. 4.
- **Ripostiglio dell'alloggio:** unità Foglio 13 n. 42 sub. 2 a tre lati e autorimessa Foglio 13 n. 42 sub. 5 da cui ha accesso.
- **Autorimessa:** bene comune Foglio 13 n. 42 sub. 4, unità Foglio 13 n. 42 sub. 6, unità Foglio 13 n. 42 sub. 2, ripostiglio dell'unità Foglio 13 n. 42 sub. 1, ancora unità Foglio 13 n. 42 sub. 2 e la Via Aprà.
- **Area urbana pertinenziale:** bene comune Foglio 13 n. 42 sub. 4 da cui accede, unità Foglio 13 n. 42 sub. 8, mappale 579 e mappale n. 41 del Foglio 13.

Il tutto come pervenuto ai debitori eseguiti mediante l'atto di compravendita a rogito

Notaio Giuseppe MOLINO del 26.10.2016 rep. 5852 - registrato a Rivoli il 02.11.2016

al n. 7598 - trascritto il 02.11.2016 ai n.ri 28953-43547.

E' compresa nella vendita la quota di partecipazione alla comproprietà delle parti considerate comuni per uso, destinazione e legge.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati – Comune censuario di Sangano (TO)

Alloggio e ripostiglio - Foglio 13 n. 42 sub. 1

Categoria A/2 - classe 1^a - consistenza 5,5 vani – superficie catastale 147 mq (al netto aree scoperte 143 mq) - rendita catastale: € 426,08 (cfr. doc. 3 – visura).

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni:

- Variazione n. 144874.1/2016 del 19.10.2016 protocollo n. TO0346894 - esatta rappresentazione grafica.
- Variazione n. 88508.1/2016 del 27.06.2016 protocollo n. TO0223532 - diversa distribuzione degli spazi interni
- Variazione n. 23541.1/2016 del 03.03.2016 protocollo n. TO0065228 - diversa distribuzione degli spazi interni
- Variazione n. F04546.1/1998 del 16.06.1998 – accorpo parziale dal sub. 2 al sub. 1
- Costituzione giusta denuncia n. 72813/1988 inserita in atti dal 06.09.1990.

L'unità è rappresentata con la scheda del 19.10.2016 protocollo n. TO0346894 (cfr.

doc. 4 - planimetria).

Autorimessa - Foglio 13 n. 42 sub. 5



Categoria C/6 - classe 2^a - consistenza 22 mq – superficie catastale 24 mq - rendita catastale: € 102,26,08 (*cf. doc. 5 – visura*).

L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni:

- Variazione n. F04545.1/1998 del 16.06.1998 – divisione diversa distribuzione degli spazi interni
- Costituzione giusta denuncia n. 72813/1988 inserita in atti dal 06.09.1990.

L'unità è rappresentata con la scheda del 16.06.1998 (*cf. doc. 6 - planimetria*).

Area urbana - Foglio 13 n. 42 sub. 7

Categoria F/1 – senza ulteriori dati censuari (*cf. doc. 7 – visura*).



L'immobile è stato oggetto delle seguenti variazioni:

- Variazione n. F04544.1/1998 del 16.06.1998 Pratica n. 65532 – aggiornamento toponomastica
- Variazione n. F04544.1/1998 del 16.06.1998 - costituzione aree urbane e beni comuni non censibili

L'unità è rappresentata con la scheda del 16.06.1998 (*cf. doc. 8 - planimetria*).



BENI COMUNI

Alle unità sopra descritte è associato il **BENE COMUNE NON CENSIBILE Foglio 13**



Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022

n. 42 sub. 4 – costituito dalla corte esterna comune a tutte le unità del mappale 42 Foglio 13.



La consistenza del sub. 4 è raffigurata nell'elaborato planimetrico del 16.06.1998 (cfr. doc. 9).



CONFORMITÀ CATASTALE

Gli immobili sono correttamente intestati ai debitori esegutati e quanto rappresentato nei rispettivi elaborati catastali corrisponde ai luoghi.



TRATTAZIONE QUESITO 2

2.1) TITOLARITÀ

Le unità sopra descritte sono di proprietà, per un mezzo ciascuno, dei debitori esegutati:



Per acquisto fattone mediante l'atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe MOLINO del 26.10.2016 rep. 5852 – registrato a Rivoli il 02.11.2016 al n. 7598 - trascritto il 02.11.2016 ai n.ri 28953-43547 (cfr. doc. 2).



Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022

In sede di atto, i DEBITORI hanno dichiarato di esser tra loro coniugati in regime di separazione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2) CRONISTORIA VENTENNALE E PRIMO ATTO TRA VIVI

Il primo trasferimento per atto tra vivi anteriore al ventennio richiesto dal quesito peritale è costituito dalla compravendita a rogito Notaio Angelo CHIANALE del 01.09.1998 rep. 8391 (trascritto il 03.09.1998 ai n.ri 20776-29009) mediante cui i beni in trattazione

sono stati acquisiti in piena proprietà, per un mezzo ciascuno, dai coniugi

[REDACTED]

In data 04.03.20216 con l'atto a rogito Notaio Angelo CHIANALE rep. 79322 (trascritto il 01.04.2016 ai n.ri 7311-11131) le unità sono state acquisite in piena proprietà da [REDACTED] (sono generalizzata).

In data 26.10.2016 con l'atto rogito Notaio Giuseppe MOLINO rep. 5852 (trascritto il 02.11.2016 ai n.ri 28953-43547) i beni sono stati acquisiti in piena proprietà, per un mezzo ciascuno, dai debitori eseguiti.

2.3) CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

Nel ventennio 2002-2022 risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

2.4) CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

I dati contenuti nel Certificato Notarile corrispondono a quelli reperiti dal CTU scrivente,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022

con la precisazione che nella relazione Notarile manca la Sentenza di Apertura del Procedimento di Liquidazione Controllata trascritta il 05.04.2023 ai n.ri 10779-14289 poiché successiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRATTAZIONE QUESITO 3

Le unità in trattazione sono parte di un fabbricato semindipendente collocato nella zona residenziale periferica del Comune di Sangano (TO).

Immagine estratta da Google Earth

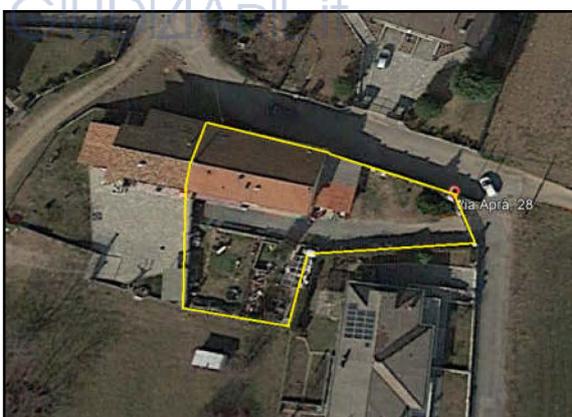


ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nella zona non sono presenti servizi pubblici, scuole, negozi ecc., che sono invece collocati perlopiù nel centro del Comune di Sangano posto a circa 1 km.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022



Le unità in trattazione sono parte dell'immobile edificato sul mappale 42 Foglio 13 costituito da due unità abitative affiancate (sub. 1 et 2), due autorimesse (sub. 5 et 6) e due aree urbane private destinate a giardino (sub. 7 et 8).

Dette unità hanno in comune l'accesso dal cancello pedonale-carraio del civico n. 28 della Via Aprà (o Via dell'Aprà) nonché una parte di aree esterna desti-

nata al transito veicolare e pedonale (area distinta sub. 4).

La procedura ha per oggetto l'alloggio del sub. 1, l'autorimessa del sub. 5 nonché l'area urbana (giardino) del sub. 7.



L'alloggio è dislocato su due piani – terreno e primo – tra loro collegati mediante scala interna. L'unità dispone anche di un locale sgombero del sottotetto accessibile median-

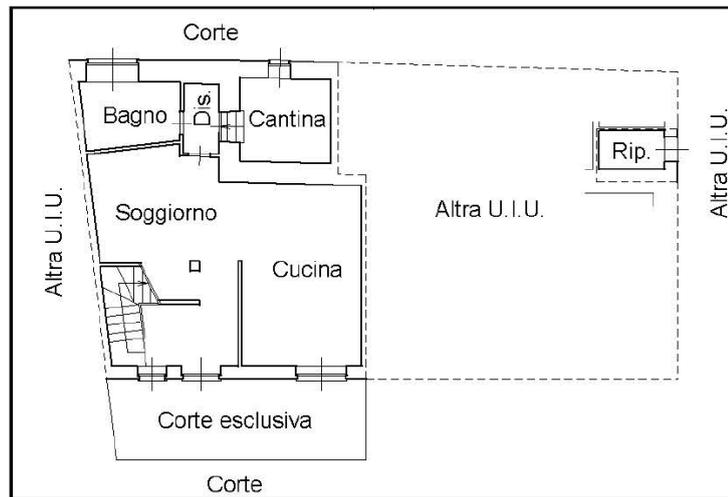
te una botola al piano primo.

Composizione interna



(Le immagini planimetriche di seguito riportate sono state estratte dagli elaborati catastali):

Piano Terra (1° f.t.)



Corte esclusiva antistante l'accesso, ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, bagno e cantina e locale ripostiglio distaccato con accesso dall'autorimessa.

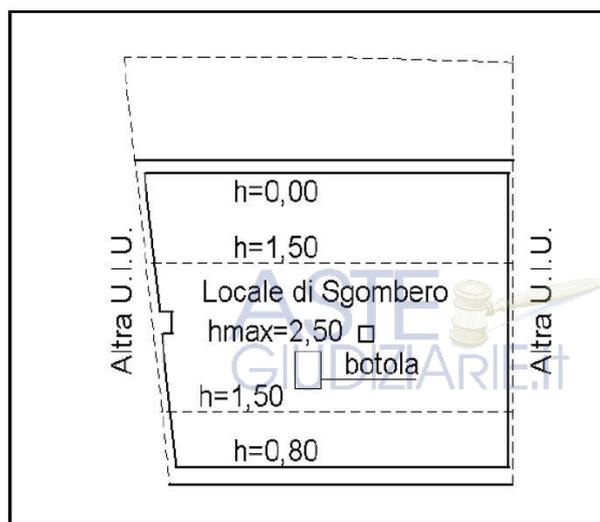
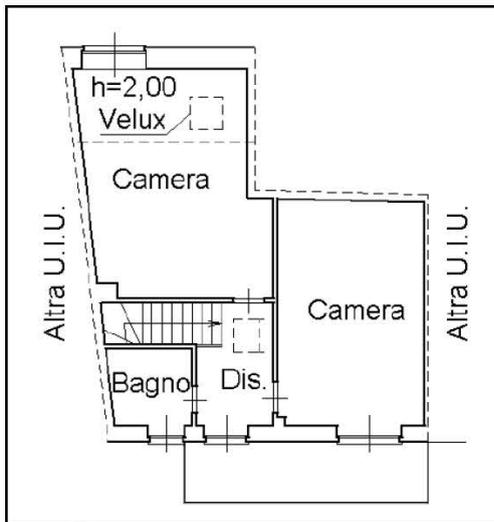


Piano Primo (2° f.t.)

Piano Sottotetto

Due camere, disimpegno e bagno

Locale sgombero



Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022

Le principali finiture dell'unità abitativa possono essere sinteticamente così descritte:

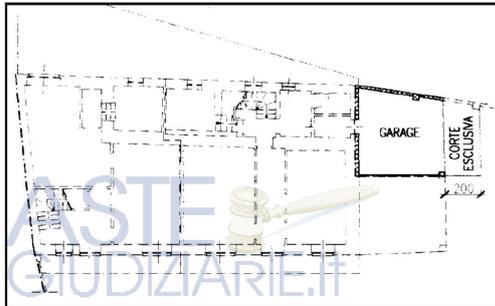
- La pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica di discreta fattura;
- Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate tranne quelle dei bagni e dell'angolo cottura che presentano, entrambe, un rivestimento con piastrelle in ceramica;
- Il bagno al piano terra è asservito di lavabo, vasca, vaso all'inglese e un bidet;
- Il bagno al piano primo è asservito di lavabo, doccia, vaso all'inglese e un bidet;
- Rivestimenti, sanitari e rubinetteria dei servizi igienici risultano di media fattura
- Le porte interne sono in legno tamburato con pannello centrale in vetro - esclusa quella del bagno al piano terra a pannello pieno e con chiusura a "libro" e quella della cantina realizzata con pannello scorrevole.
- Gli infissi esterni sono dotati di vetro-camera

L'alloggio è asservito di impianto elettrico realizzato sotto-traccia e dichiarato funzionante e di autonomo impianto di riscaldamento e produzione acqua calda realizzato con caldaia a gas installata sul balcone piano primo.

L'unità dispone anche di depuratore acqua installato in cantina nonché di sistema canalizzato di riscaldamento alimentato da stufa a pellet e dal camino a legna.

Al sopralluogo è stato riferito che la caldaia a gas viene utilizzata prevalentemente per l'acqua calda.

Degli impianti suddetti, in sede di sopralluogo, non è stata esibita o fornita copia delle certificazioni di rispondenza alla normativa vigente.



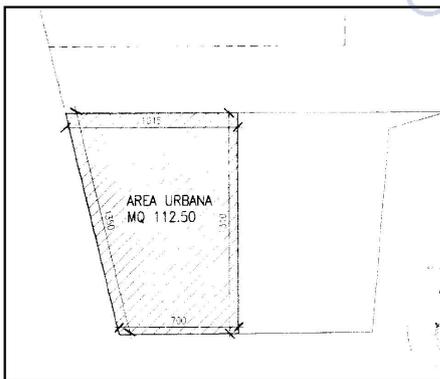
L'autorimessa oggetto di procedura è collocata al piano terra ed è costituita da unico locale avete accesso da porta a battente in legno non automatizzata.

La pavimentazione è realizzata con battuto di cls e l'unità è priva di dotazioni impiantistiche.

L'area antistante l'ingresso – per mt 2,00 - è pertinenziale.

Dall'autorimessa si accede al ripostiglio dell'alloggio.

L'area urbana è costituita da una zona a verde di circa 112 mq sistemata a giardino.



L'area è collocata frontalmente l'alloggio sopra descritto ed è accessibile dal bene comune.



Dalle informazioni assunte si riferisce che le unità hanno autonomo contatore dell'acqua e che non sussistono impianti comuni con gli altri immobili del medesimo comparto.

Al sopralluogo è stato inoltre, segnalato che il contatore elettrico è collocato all'interno dell'unità del sub. 6 di proprietà di terzi.

All'epoca dell'acquisto, secondo quanto riferito in loco, era possibile accedere liberamente all'unità del sub. 6, ma tale accesso è stato poi successivamente chiuso senza consegna delle relative chiavi.

Nel complesso gli immobili si presentano ben tenuti e lo stato manutentivo risulta compatibile con la tipologia edilizia.

Il tutto come meglio rappresentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione (*cf. doc. 1*).

Precisazioni del CTU

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi l'unità pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni poste a servizio del bene in questione comprese anche quelle di natura comune.

TRATTAZIONE QUESITO 4

Il sopralluogo è stato eseguito in data 12.05.2023 alla presenza di un soggetto che riferito essere la debitrice esecutata e di occupare i beni pignorati con i propri figli.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione o comodati d'uso a nome del debitore ed aventi ad oggetto le unità sottoposte ad esecuzione.

TRATTAZIONE QUESITO 5

5.1) DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Sussiste assegnazione di casa coniugale – relativamente tutti i beni oggetto di procedura – in favore della debitrice esecutata di cui alla formalità n. 2 del paragrafo 5.5.

L'opponibilità di detta assegnazione alla Procedura dovrà esser oggetto di valutazione dell'Ill.mo Signor Giudice.

5.2) LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità in trattazione sono parte di un edificio costituito da due unità abitative affiancate (sub. 1 et 2), due autorimesse (sub. 5 et 6) e due aree urbane private destinate a giardino (sub. 7 et 8).

Dette unità hanno in comune l'accesso dal cancello pedonale-carraio del civico n. 28 della Via Aprà (o Via dell'Aprà) nonché una parte di aree esterna destinata al transito veicolare e pedonale (area distinta sub. 4).

Non risulta sussistere alcun atto che regolamenti l'uso del sub. 4 e al sopralluogo è stato riferito che non sussistono impianti di uso comune tra le due diverse proprietà.

5.3) VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI

Non sussistono né vincoli storico-artistici né vincoli di natura urbanistica che possano limitare il trasferimento delle unità periziande.

5.4) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Le unità oggetto della presente sono gravate dalle seguenti formalità:

1) Iscrizione del 02.11.2016 n.ri 7891-43548

Ipoteca volontaria – atto di mutuo rogito Notaio Giuseppe MOLINO del 26.10.2016

rep. 5853/4221 - Capitale € 180.000,00 – Importo totale € 360.000,00 – durata anni

30 – a favore di

– contro i DEBITORI ESECUTATI – piena proprie-

tà dei beni oggetto della presente

2) Trascrizione del 15.12.2022 n.ri 40483-55192

Atto di pignoramento – Ufficiale Giudiziario presso Corte di Appello di Torino rep.

27371 del 06.12.2022 – a favore



- contro i DEBITORI ESECUTATI – piena

proprietà dei beni oggetto della presente



Le cancellazione/restrizione saranno a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Alla data odierna il costo indicativo dei diritti per la cancellazione del pignoramento è pari a € 294,00 (tassa ipotecaria, imposta di bollo e imposta ipotecaria), mentre la cancellazione dell'ipoteca volontaria è soggetta alla sola tassa ipotecaria pari a € 35,00.

5.5) FORMALITÀ CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

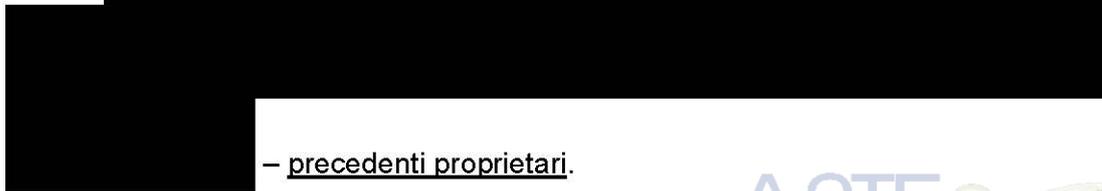
Sussistono formalità che la Procedura, salvo autorizzazioni specifiche, non potrà cancellare:

1) Trascrizione del 05.07.2010 n.ri 17516-27506

Procedimento per separazione personale con assegnazione casa coniugale - Atto

Giudiziario Pubblico Ufficiale Tribunale di Pinerolo rep. 2490 del 18.01.2010 - a fa-

vore di



– precedenti proprietari.

La formalità è stata trascritta relativamente l'alloggio del sub. 1

2) Trascrizione del 22.12.2020 n.ri 32497-45733



Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022

Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare - Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario di Torino rep. 4588/2020 del 27.04.2020 - a favore della DEBITRICE ESECUTATA contro il DEBITORIE ESECUTATO.

La formalità è stata trascritta su tutti i beni oggetto della presente.

3) Trascrizione del 05.04.2023 n.ri 10779-14289

Atto Giudiziario - Sentenza di Apertura del Procedimento di Liquidazione Controllata dei beni ex artt. 268 cc. - Pubblico Ufficiale Tribunale di Torino rep. 365/2022 del 20.10.2022 - MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED] (debitrice eseguita) relativamente la quota pari a un mezzo della piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione

5.6) GRAVAMI DERIVANTI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Il terreno ove edificato il comparto compendiantente i beni in trattazione non risulta gravato da censi, livelli o usi civici.

TRATTAZIONE QUESITO 6

6.1) SPESE CONDOMINIALI

Non risultano sussistere spese di natura condominiale.

6.2) PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non risultano, alla data di redazione della presente, trascrizioni relative ad atti aventi ad oggetto procedimenti giudiziari a carico dei beni periziandi.



La sussistenza di eventuali cause ove non è prevista la pubblicità mediante la trascrizione (es. cause per danni a terzi derivanti da infiltrazioni, ecc.) non è accertabile dal CTU scrivente e non è stata neppure riferita dalla Parte Debitrice o da altri soggetti terzi.



TRATTAZIONE QUESITO 7

7.1) ASPETTI EDILIZI

L'edificio compendiate i beni pignorati è stato edificato in epoca anteriore il 1° settembre 1967 e successivamente l'edificazione sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:
Licenza Edilizia n. 770 del 07.11.1974 - Denuncia di Inizio Attività presentata il 21.07.1996 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 27/98 del 31.07.1998 - Autorizzazione Edilizia del 10.11.1998 – Comunicazione di inizio Lavori Asseverata del 07.11.2006 protocollo n. 4786.



Non risulta esser stata rilasciata la Licenza di Abitabilità.



7.2) SITUAZIONE URBANISTICA



Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022

I beni oggetto della presente sono parte di un compendio immobiliare edificato su un'area la cui destinazione risulta esser compatibile con quella del PRGC vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRATTAZIONE QUESITO 8

8.1) REGOLARITÀ EDILIZIA E REGOLARIZZAZIONE

Relativamente le unità in trattazione non risultano sussistere difformità edilizie.

Nota del CTU

In sede di sopralluogo la debitrice esecutata ha riferito che il vicino di casa ha realizzato in aderenza al muro del sub. 6, e senza alcuna autorizzazione, una piccola costruzione in muratura sulla proprietà comune per la copertura dei cassonetti della differenziata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di intervento in muratura di minimale entità ma che doveva comunque esser autorizzato dal Comune nonché dagli altri aventi diritto sul bene comune.

Sarà necessario provvedere alla regolarizzazione di detta opera qualora la stessa sarà in loco mantenuta con pacifico accordo tra le proprietà, anche in relazione alla relativa spesa.

In caso contrario la costruzione in questione dovrà essere demolita.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8.2) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022

L'unità abitativa sub. 1 è di classe energetica "F" come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica del 01.03.2016 presentato al S.I.P.E.E. in pari data e protocollato al n. 2016 2105180003 allegato all'atto di provenienza a favore dei debitori eseguiti (cfr. doc. 2).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRATTAZIONE QUESITO 9

La valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "*metodo del confronto di mercato*"; tale procedimento si svolge attraverso la comparazione dei beni oggetto della stima con altri immobili ad essi simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, stato mantenimento, ecc.

Il tutto analizzando i seguenti valori:

– Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Alloggi minimo €/mq 900,00 – massimo €/mq 1.350,00

Autorimesse minimo €/mq 520,00 – massimo €/mq 780,00

– Agenzie del settore immobiliare:

Alloggi minimo €/mq 1.000,00 – massimo €/mq 1.400,00

Autorimesse minimo €/mq 500,00 – massimo €/mq 800,00

Detti valori sono stati opportunamente ragguagliati in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche descritte nella presente relazione peritale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022

Il valore di mercato per stima comparativa, sintetica e prudentiale viene pertanto così stimato:



Valore attuale

Alloggio (sub. 1): €/mq 1.000,00 x 156,00 mq commerciali = € 156.000,00

Autorimessa (sub. 5): €/mq 500,00 x 22,00 mq commerciali = € 11.000,00 (arr.)

Area urbana (sub. 7): €/mq 80,00 x 112,00 mq commerciali = € 9.000,00 (arr.)

Totale € 176.000,00

Dal valore di mercato sopra stimato, come indicato nel quesito peritale, verranno detratti i seguenti importi:

- Riduzione per lo stato manutentivo, per l'eventuale presenza di vizi occulti, la carenza di garanzie (es. malfunzionamento degli impianti, perdite, danni non evidenti o non segnalati, ecc.) e l'eventuale sussistenza di irregolarità edilizie ed urbanistiche sfuggite al CTU (comprese quelle relative a parti comuni) = a forfait - 10%
- Riduzione per presenza irregolarità edilizie accertate: nessun deprezzamento (paragrafo 8.1)
- Spese condominiali insolute e note al CTU: nessun deprezzamento (paragrafo 6.1)
- Riduzione per lo stato di occupazione:
Nessun deprezzamento qualora l'assegnazione di casa coniugale di cui alla forma-

lità n. 2 paragrafo 5.5 non sia ritenuta opponibile alla Procedura



Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022

Deprezzamento pari a - 80% qualora l'assegnazione di casa coniugale di cui alla formalità n. 2 paragrafo 5.5 sia ritenuta opponibile alla Procedura (valutazione del diritto di abitazioni in favore della debitrice stimato secondo le percentuali del diritto di usufrutto sulla base dell'età anagrafica della debitrice – anni 41).

Per quanto sopra esposto, il valore della piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura, eseguite le opportune valutazioni e i deprezzamenti richiesti dal quesito peritale, risulta pari a

IMMOBILE LIBERO

(Assegnazione casa coniugale non opponibile)

€ 158.000,00

(euro centocinquantotto mila/00)

IMMOBILE OCCUPATO

(Assegnazione casa coniugale opponibile)

€ 31.600,00

(euro trentuno mila seicento/00)

La valutazione sopra indicata deve intendersi "a corpo" e non "a misura".

Si precisa, infine, che la contabilizzazione analitica della superficie commerciale (desunta graficamente dagli elaborati grafici reperiti dal CTU) è stata eseguita secondo i criteri del DPR del 23.03.1998 n.138.

TRATTAZIONE QUESITO 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I beni non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata, agevolata o finanziata mediante risorse pubbliche, pertanto la vendita non rientra nei presupposti di sospensione di cui all'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (Legge di Bilancio).

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto, si allega alla presente relazione quanto segue:

- 1) Fotografie illustrative
- 2) Atto di provenienza
- 3) Visura catastale alloggio Foglio 13 n. 42 sub. 1
- 4) Planimetria catastale alloggio Foglio 13 n. 42 sub. 1
- 5) Visura catastale autorimessa Foglio 13 n. 42 sub. 5
- 6) Planimetria catastale autorimessa Foglio 13 n. 42 sub. 5
- 7) Visura catastale area urbana Foglio 13 n. 42 sub. 7
- 8) Planimetria catastale area urbana Foglio 13 n. 42 sub. 7
- 9) Elaborato planimetrico bene comune Foglio 13 n. 42 sub. 4

Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022

Il deposito viene eseguito a mezzo telematico corredato di file della presente relazione
con i nominativi schermati in formato PDF.



Con Osservanza

Data: 27 maggio 2023



Il C.T.U. geom. Patrizia ADDESA



Segue Elaborato Peritale Procedura Esecutiva R.G.E. 806/2022