



Tribunale di Asti



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Procedura n. 76/2022

Promossa da



[REDACTED]



Contro



[REDACTED]



Data 10/02/2025



SOMMARIO

RIEPILOGO.....	3
PARTE 1.....	4
PREMESSE.....	4
Elenco dei quesiti e risposte.....	8
RISPOSTA AL QUESITO N. 1.....	8
RISPOSTA AL QUESITO N. 2.....	8
RISPOSTA AL QUESITO N. 3.....	11
RISPOSTA AL QUESITO N. 4.....	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 5.....	13
RISPOSTA AL QUESITO N. 6.....	14
RISPOSTA AL QUESITO N. 7.....	14
RISPOSTA AL QUESITO N. 8.....	15
RISPOSTA AL QUESITO N. 9.....	16
RISPOSTA AL QUESITO N. 10.....	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 11.....	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 12.....	17
RISPOSTA AL QUESITO N. 13.....	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 14.....	18
RISPOSTA AL QUESITO N. 15.....	19
RISPOSTA AL QUESITO N. 16.....	22
RISPOSTA AL QUESITO N. 17.....	22
PARTE 3.....	24
Allegati alla relazione.....	24

RIEPILOGO

Lo scrivente, effettuato il sopralluogo presso l'opera oggetto del contendere, fatte le dovute considerazioni riassume quanto sotto esposto.

QUESITO 1: Lo scrivente indica che sono stati effettuati svariati sopralluoghi in data 9 maggio 2023, 15 giugno 2023, 3 luglio 2023, 12 dicembre 2023, 19 dicembre 2023, 17 gennaio 2024 e 8 febbraio 2024

QUESITO 2: Lo scrivente indica che è stato riportato in relazione quanto indicato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

QUESITO 3: Lo scrivente descrive gli immobili oggetto del pignoramento.

QUESITO 4: Lo scrivente indica che il debitore è coniugato.

QUESITO 5: Lo scrivente indica che i dati riportati all'interno dell'atto di pignoramento sono corretti.

QUESITO 6: Lo scrivente indica che sono state effettuate le variazioni catastali dell'immobile censito a CF al Fg. 127, p.IIIa 782, ex. sub. 2 ed ex. sub. 3, ora sub. 5 e sub. 6.

QUESITO 7: Lo scrivente ha riportato un estratto di P.R.G.C. e le relative Norme tecniche di attuazione che insistono sull'immobile oggetto di esecuzione.

QUESITO 8: Lo scrivente indica i titoli edilizi relativi al fabbricato ed indica le difformità riscontrate.

QUESITO 9: Lo scrivente indica che la soluzione è alienabile in un'unica soluzione.

QUESITO 10: Lo scrivente indica che l'immobile è pignorato per l'intero, è in capo ad unico soggetto e non è divisibile.

QUESITO 11: Lo scrivente indica che l'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge.

QUESITO 12: Lo scrivente indica che l'immobile è occupato dal debitore e dal coniuge.

QUESITO 13: Lo scrivente indica che la particella su cui insiste il fabbricato è gravata da servitù di passaggio.

QUESITO 14: Lo scrivente indica che non sono previste spese fisse di manutenzione in quanto l'immobile non è facente parte di condominio.

QUESITO 15: Lo scrivente indica il valore di mercato del fabbricato oggetto di esecuzione.

QUESITO 16: Lo scrivente indica che la vendita è soggetta ad imposta di registro.

QUESITO 17: Lo scrivente ha redatto l' A.P.E. e l'ha allegata alla presente relazione.

Il Sottoscritto C.T.U. Ing. Simone Casavecchia, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Cuneo al n. A2221, con studio in Bra, strada Crociera Burdina 8, redige la presente perizia tecnica per risposta ai quesiti di seguito riportati, come in ordinanza:

- 1) *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invio al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile;*
- 2) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.: dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;*
- 3) *identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

- 4) *indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato;*
- 5) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di elevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliare non regolarmente accatastate;*
- 7) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*
- 9) *dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazioni del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietarie prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 11) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del*

pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.

12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

16)) *provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA)*

Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

17)) *accerti il perito se l'edificio appartenga o meno ad una delle categorie di cui all' art. 3 comma terzo lettere a,b,c del D.L. n. 192/2005 come modificato dall'art. 1 del D.L. 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f. e come integrato del decreto 26 giugno 2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici in G.U. n. 158 del 10/07/09) allegato A numero 2 e quindi non appartenga ad una delle categorie di cui all'art. 1 comma 5 della legge regionale del Piemonte n. 13 del 28/05/07 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla deliberazione di giunta regionale 4 agosto 2009 n. 4311965 (pubblicata su B.U.R. 4° supplemento al n. 31 - 07/08/2009) allegato A n. 5.2.:*

a) immobili ricadenti nell'ambito della disciplina del D.L. 22/01/2004 n. 42, recante il codice dei beni culturali e del passaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alternazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici;

b) fabbricati industriali, artigianali e agricoli non residenziali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;

c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati,

d) box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, locali adibiti a depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi se non limitatamente alle porzioni eventualmente adibite ad uffici ed assimilabili, purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici necessari in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Elenco dei quesiti e risposte

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

***Quesito n. 1:** provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invio al debitore a consentire la visita dell'immobile pignorato; provvede ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile*

Il sottoscritto dichiara che sono stati effettuati svariati sopralluoghi presso l'immobile oggetto di procedura e più precisamente:

- 9 maggio 2023, 15 giugno 2023, 3 luglio 2023, 12 dicembre 2023, 19 dicembre 2023, 17 gennaio 2024 e 8 febbraio 2024.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

***Quesito n. 2:** verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto*

di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.: dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi

Lo scrivente, dopo aver visionato la documentazione presente in atti, relaziona quanto segue.

E' presente la "Certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c.", redatto dal notaio [REDACTED], notaio in [REDACTED] che riporta quanto di seguito riportato:

"Io sottoscritto Dottor [REDACTED], Notaio in [REDACTED], con studio in piazza della Repubblica numero 4, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato,

ATTESTO

a) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

in Comune amministrativo e censuario di CARMAGNOLA (TO) Immobili siti in Via Racconigi, Il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 127

Particella 782 sub.2, Via Racconigi, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 286 mq, totale escluse aree scoperte 274 mq, rendita € 1.221,42;

Particella 782 sub.3, Via Racconigi, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 122 mq, superficie catastale totale 133 mq, rendita €. 541,87.

STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno 17/05/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di Vartuli Domenico sopra generalizzato, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 15/11/1989 ricevuto dal Notaio [REDACTED] in Torino (TO) numero 13322/1305 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 17/11/1989 ai numeri 34997/23525.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 13/03/2009 ai numeri 11212/2059 per Euro 230.550,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 153.700,00 a favore di [REDACTED] sede in Milano (MI), codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];

b) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 02/12/2015 ai numeri 42440/6825 per Euro 366.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 183.000,00 a favore di [REDACTED] sede in Bra (CN), domicilio ipotecario eletto Bra (CN) - [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];

c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 07/02/2018 ai numeri 5125/802 per Euro 220.000,00 di cui per capitale Euro 208.111,30 a favore di [REDACTED] sede in Roma (RM), codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];

d) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Torino 2 in data 17/05/2022 ai numeri 21755/15884 a favore di [REDACTED], sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] sopra generalizzato."

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Quesito n. 3: identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Lo scrivente, dopo aver effettuato svariati sopralluoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito in Carmagnola (TO), via Roccati n. 1/A, relaziona quanto segue.

La proprietà oggetto di esecuzione, ubicata nel comune di Carmagnola (TO), è individuata presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Torino come segue:

- Catasto fabbricati, foglio 127, particella 782, sub. 4, Bene comune non censibile – Partita speciale A;
- Catasto fabbricati, foglio 127, particella 782, sub. 5, Cat. A/7, classe 2, cons. 13,5 vani, rendita 1.499,02 €, piano S1-T-1;
- Catasto fabbricati, foglio 127, particella 782, sub. 6, Cat. C/6, classe 2, cons. 125 mq, rendita 555,19 €, piano S1

L'intestatario degli immobili anzidetti è il Sig. ██████████ nato a ██████████ il ██████████, CF ██████████, diritto di proprietà 1/1.

Il sedime su cui sorge l'edificio e la pertinente area scoperta sono individuati a Catasto Terreni al medesimo foglio 127, particella 782, ente urbano di 896 mq.

Le visure effettuate in data 07/02/2025 hanno confermato gli identificativi sopra indicati.

La proprietà immobiliare in esame trattasi di villino indipendente libero su quattro lati realizzato con struttura in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, edificato a partire dall' anno 1993.

Il fabbricato di forma moderna ed irregolare, si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato.

Al piano terreno sono presenti l'ingresso, un soggiorno/cucina, due bagni, due camere da letto, un terrazzo verandato e scala interna di collegamento con il piano seminterrato e piano primo. Al piano primo sono

presenti un disimpegno, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, due balconi ed un terrazzo. Al piano seminterrato vi sono un'autorimessa con accesso da rampa carraia, una cantina, un'intercapedine ove è alloggiata la caldaia e la scala di collegamento al piano terreno.

Il fabbricato è libero su quattro lati, il lotto è recintato e con un accesso alla pubblica via, sia pedonale che carraio.

La proprietà confina a nord con le p.lle 302 e 354, ad est con le p.lle 1007 e 1017, a sud con la p.lla 641, ad ovest con le p.lle 701 e 702.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta buono rispetto all'anno di costruzione, è evidente che negli anni è avvenuta una costante manutenzione del fabbricato, sia internamente che esternamente.

L'impianto di riscaldamento risale alla costruzione del fabbricato ed è costituito da radiatori, mentre la caldaia per produzione di acqua calda sanitaria e climatizzazione invernale è stata sostituita nell'anno 2016.

Anche l'impianto elettrico ed idrico-sanitario risalgono alla costruzione dell'immobile.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con orizzontamenti in latero-cemento, ringhiere in metallo, serramenti in legno con avvolgibili in pvc e pavimentazione interna in gres porcellanato.

Si riporta di seguito l'indicazione delle superficie lorde e commerciali che compongono il fabbricato.

Il calcolo delle consistenze avviene seguendo la metodologia indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostata sui criteri di cui al D.M. 138/98.

Comune: CARMAGNOLA (TO)
Indirizzo: via Roccati n. 1/A
Dati catastali: Fg. 127, particella 782, sub. 4-5-6

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	TIPOLOGIA	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Locali abitativi	Locali principali	205,00	100%	205,00
Terrazze e balconi	Balconi/terrazzi	25,00	30%	7,50
Terrazze e balconi	Balconi/terrazzi	87,82	10%	8,78
Cantina	Accessori indiretti	10,37	50%	5,18
Box auto	Locale principale	238,00	50%	119,00

Centrale termica	Accessori indiretti	4,34	15%	0,65
Area esterna	Superficie scoperta	598,00	2%	11,96
Superficie commerciale totale, m ²				358,07

cfr. ALLEGATO 2 – documentazione catastale
cfr. ALLEGATO 3 – documentazione fotografica

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Quesito n. 4: indichi il regime patrimoniale del debitore se coniugato acquisendo l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con eventuali annotazioni marginali presso il comune ove lo stesso fu celebrato

Il debitore, Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████ è coniugato a partire dalla data ██████████ con la Sig.ra ██████████, nata a ██████████ il ██████████. Atto in data 02/05/1988 del notaio ██████████ del distretto notarile di Torino e Pinerolo, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali di separazione dei beni.

cfr. ALLEGATO 4 – Atto di matrimonio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 5

Quesito n. 5: accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di elevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

I dati riportati all'interno dell'atto di pignoramento sono corretti, pertanto gli immobili sono correttamente individuabili. Si precisa che in data 07/02/2025 è stata registrata una variazione catastale (DOCFA) per regolarizzare le difformità catastali ed i subalterni sono variati (ex. sub. 1 ora sub. 4, ex sub. 2 ora sub. 5, ex. sub. 3 ora sub. 6).

RISPOSTA AL QUESITO N. 6

Quesito n. 6: proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliare non regolarmente accatastate

Lo scrivente, dopo aver effettuato un rilievo generale sull'immobile, relaziona quanto segue:

- Per quanto concerne le unità immobiliari censite Catasto fabbricati, foglio 127, particella 782, sub. 2, Cat. A/7, classe 2, cons. 11 vani, rendita 1.221,42 €, piano S1-T-1, sono emerse delle difformità tali da procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. I dati catastali aggiornati sono foglio 127, particella 782, sub. 5, Cat. A/7, classe 2, cons. 13,5 vani, rendita 1.499,02 €, piano S1-T-1;
- In merito all'unità immobiliare censita a Catasto fabbricati, foglio 127, particella 782, sub. 3, Cat. C/6, classe 2, cons. 122 mq, rendita 541,87 €, piano S1, sono emerse delle difformità tali da procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. I dati catastali aggiornati sono foglio 127, particella 782, sub. 6, Cat. C/6, classe 2, cons. 125 mq, rendita 555,19 €, piano S1.

RISPOSTA AL QUESITO N. 7

Quesito n. 7: indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Art. 7.2.3 – Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria (IA3)

IA3. Aree con edificazione consolidata recente, ad uso prevalentemente residenziale, di tipo isolato a carattere generalmente uni-bifamiliare o a carico urbanistico equivalente.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8

Quesito n. 8: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

Lo scrivente, dopo aver effettuato una richiesta di accesso agli atti e successivamente aver visionato i titoli edilizi, indica quanto è stato reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Carmagnola.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 3990 del 28 dicembre 1992

Titolo edilizio che ha autorizzato la nuova costruzione di una villa bifamiliare. Le tavole progettuali riportano la planimetria generale, pianta del piano seminterrato, pianta del piano terreno, pianta del piano primo, pianta del tetto, prospetti, sezione e calcoli planovolumetrici.

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PROT. N. 9379 DEL 27 febbraio 2020.

Titolo edilizio "a sanatoria" presentato ma mai rilasciato in quanto non concluso.

DISAMINA DELLE DIFFORMITA' RILEVATE

PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Rispetto ai titoli autorizzativi, le difformità rilevate sono:

- Difformità in merito alla distribuzione degli spazi interni;
- Difformità di sagoma;
- Difformità in merito alla rampa di accesso (diverso raggio di realizzazione).

PIANTA PIANO TERRENO

Rispetto ai titoli autorizzativi, le difformità rilevate sono:

- Modifiche di sagoma del fabbricato consistenti in ampliamenti di superficie e conseguente volumetria;
- Rilevanti difformità in merito alla distribuzione degli spazi interni;
- Modifiche di prospetto;
- Realizzazione di struttura in acciaio e vetro a copertura del portico di ingresso;

- Realizzazione di terrazzo verandato in aderenza al fabbricato su prospetto est.

PIANTA PIANO PRIMO

Rispetto ai titoli autorizzativi, le difformità rilevate sono:

- Modifiche di sagoma del fabbricato consistenti in ampliamenti di superficie e conseguente volumetria;
- Rilevanti difformità in merito alla distribuzione degli spazi interni;
- Modifiche di prospetto;
- Realizzazione di struttura in acciaio e vetro a copertura del lastrico solare.

Al fine di regolarizzare l'immobile occorre procedere con pratica di sanatoria per quanto sanabile (modifiche distributive interne e di prospetto), mentre per gli aumenti di superficie e conseguente volumetria occorre procedere con istanza di fiscalizzazione.

In merito al terrazzo verandato al piano terreno e alla copertura in acciaio e vetro realizzata sul lastrico solare al piano primo e di copertura del portico del piano terreno, saranno da rimuovere in quanto non sanabili e non fiscalizzabili.

Risulta necessaria denuncia in sanatoria postuma delle opere strutturali in quanto la denuncia del calcestruzzo armato non è stata reperita presso l'archivio di stato di Torino.

Si precisa inoltre che il fabbricato realizzato trattasi di villetta unifamiliare e non bifamiliare.

cfr. ALLEGATO 8 – Titoli abilitativi

RISPOSTA AL QUESITO N. 9

Quesito n. 9: *dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazioni del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;*

A giudizio dello scrivente, considerato che il pignoramento colpisce un'abitazione unifamiliare con annessa pertinenza, la proprietà è alienabile in unica soluzione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10

Quesito n. 10: dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietarie prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è pignorato per l'intero, è in capo ad unico soggetto e non è divisibile, pertanto non è previsto alcun frazionamento.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Quesito n. 11: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile al momento dei svariati sopralluoghi effettuati in data 9 maggio 2023, 15 giugno 2023, 3 luglio 2023, 12 dicembre 2023, 19 dicembre 2023, 17 gennaio 2024 e 8 febbraio 2024, risultava occupato dal proprietario e dal coniuge.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12

Quesito n. 12: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non è necessario effettuare questa verifica in quanto il Sig. ██████████, nato a ██████████ il ██████████ è coniugato a partire dalla data ██████████ con la Sig.ra ██████████, nata a ██████████ il ██████████.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13

Quesito n. 13: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'immobile non è gravato da vincoli od oneri artistici, storici, alberghieri, di natura condominiale e demaniale.

La particella su cui insiste il fabbricato è però gravata da servitù di passaggio, una fascia di terreno di circa metri 5 (cinque) di larghezza, a favore delle p.lle ex. 623, ex. 624 ora p.lle 1017, 1008, 1009, 1010, 1007, 1011, 1013, 1012.

Tale servitù è anche indicata sulla tavola progettuale allegata alla Concessione Edilizia n. 3990 del 28 dicembre 1992.

cf. ALLEGATO 9 – Atto di acquisto terreno con allegato "A" che identifica la servitù di passaggio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14

Quesito n. 14: informi sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Secondo le informazioni assunte, non esistono spese fisse di gestione o di manutenzione, ne spese straordinarie deliberate e procedimenti giudiziari in quanto trattasi di villetta unifamiliare e non facente parte di condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15

Quesito n. 15: determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); proceda, nella determinazione del valore di mercato al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA

La proprietà è ubicata in zona semicentrale del territorio comunale di Carmagnola, relativamente vicina ai servizi urbani quali negozi, scuole, sanità e uffici. L'insediamento nel quale ricade è in un contesto residenziale, conformato principalmente da villette unifamiliari e palazzotti di modesta entità.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta buono rispetto all' anno di costruzione, è evidente che negli anni è avvenuta una costante manutenzione del fabbricato, sia internamente che esternamente.

Ai fini estimativi, il prezzo adottato terrà conto in particolare:

- del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentare l'appetibilità;
- dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano;
- del buon stato di manutenzione;
- della necessità di regolarizzare il costruito sotto l'aspetto edilizio.

SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore viene stabilito considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo sintetico-comparativo, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando lo stato di fatto e le considerazioni espresse ai paragrafi precedenti.

La stima delle unità avviene sulla base della superficie lorda in metri quadrati. Il calcolo delle consistenze avviene seguendo la metodologia indicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostata sui criteri di cui al D.M. 138/98.

Sulla base della documentazione raccolta e dei rilievi eseguiti, alle unità sono associabili i seguenti dati metrici ai fini estimativi:

Immobiliare dell'Agenzia Entrate, impostata sui criteri di cui al D.M. 138/98.

Comune: CARMAGNOLA (TO)
 Indirizzo: via Roccati n. 1/A
 Dati catastali: Fg. 127, particella 782, sub. 4-5-6

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	TIPOLOGIA	Sup. lorda	Coeff. ragguglio	Sup. commerciale
Locali abitativi	Locali principali	205,00	100%	205,00
Terrazze e balconi	Balconi/terrazzi	25,00	30%	7,50
Terrazze e balconi	Balconi/terrazzi	87,82	10%	8,78
Cantina	Accessori indiretti	10,37	50%	5,18
Box auto	Locale principale	238,00	50%	119,00
Centrale termica	Accessori indiretti	4,34	15%	0,65
Area esterna	Superficie scoperta	598,00	2%	11,96
Superficie commerciale totale, m ²				358,07

Tenuto conto delle quotazioni medie praticate in zona per beni immobili simili, in funzione delle caratteristiche generali, finiture, ubicazione, esposizione, stato conservativo e particolarità specifiche, per

l'abitazione può essere assunto quale prezzo di riferimento di comune commercio il valore unitario di 1.350,00 €/mq.

Allo scopo di tener conto dei particolari aspetti associabili alla fattispecie, più sopra elencati, con particolare riguardo alla vendita in ambito di procedimento esecutivo ed alla necessita di adeguamenti in materia edilizia nei termini analizzati al corrispondente paragrafo, occorre apportare un deprezzamento volto ad aumentare l'appetibilità, deprezzamento che pare congruo applicare in ragione del 20% (venticinque per cento).

VALORE DI STIMA

In forza delle considerazioni sopra indicate, si valuta:

- valore commerciale
 - o Abitazione (fg. 127, p.IIa 782, sub. 4-5-6)

358,07 mq x 1.350 €/mq = € 483.394,50 €

- Deprezzamento 20%

€ 483.394,50 x 0,20 = 96.678,90 €
- Costo indicativo per regolarizzazione fabbricato – spese professionali

€ 10.000,00 €
- Costo indicativo per regolarizzazione fabbricato – oneri di costruzione, costo di costruzione, importo fiscalizzazione

€ 97.000,00
- Costo indicativo per demolizione e smaltimento copertura in acciaio/vetro al piano primo e copertura terrazzo e chiusura perimetrale piano terreno

€ 25.000,00
- Valore netto a procedura esecutiva

€ 483.394,50 – € 96.678,90 – €10.000,00 – €97.000,00 – €25.000,00 = 254.715,60 €

ARROTONDABILE IN € 254.000,00

Il valore di stima comprende ogni ragione, accessione, pertinenza onere, servitù, passaggi ed accessi, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente i beni si trovano.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16

Quesito n. 16: provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o a IVA)

Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.

Il trasferimento degli immobili pignorati non comporta il pagamento dell'I.V.A., in quanto gli stessi sono in capo all'esecutato in qualità di persona fisica. Il decreto di trasferimento a seguito di aggiudicazione attraverso procedimento forzoso dovrà essere registrato presso il competente ufficio e quindi soggetto al pagamento dell'imposta di registro, variabile in base alle eventuali agevolazioni richieste dall'aggiudicatario.

purchè scorporabili agli effetti dell'isolamento termico, strutture temporanee previste per un massimo di sei mesi, altre strutture o edifici assimilabili a quelli elencati;

e) edifici dichiarati inagibili: si considerano inagibili gli edifici che presentano un livello di degrado fisico sopravvenuto non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente);

f) edifici necessari in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 nr. 46 e art. 1 e seguenti legge 09/12/98 nr. 431).

Predisponga l'attestato di prestazione energetica se abilitato. In caso negativo è autorizzato a farselo rilasciare da professionista regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, con costo da rifondere previa verifica della sua congruità.

Le unità immobiliari pignorate non rientrano nelle categorie indicate dalle lettere a), b), c), e), f) del punto 17 del mandato e non presentano caratteristiche ad essi assimilabili. L'unità individuata al fg. 127, p.IIa 782, sub. 6 rientra invece nella categoria di cui al punto d) comprendente le autorimesse, cantine, locali adibiti a deposito, per i quali non è necessario produrre l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). Per quanto riguarda l'unità abitativa censita al fg. 127 p.IIa 782, sub. 5, tale documento è richiesto e pertanto viene allegato alla presente perizia.

cfr. ALLEGATO 10 – Attestato di prestazione Energetica

Allegati alla relazione

L'elaborato peritale si completa dei seguenti allegati:

- ALLEGATO 1 – certificazione notarile ed atto di provenienza ultraventennale;
- ALLEGATO 2 – documentazione catastale;
- ALLEGATO 3 – documentazione fotografica;
- ALLEGATO 4 – Atto di matrimonio;
- ALLEGATO 5 – Atto di pignoramento;
- ALLEGATO 6 – Variazione catastale (DOCFA) con ricevuta di registrazione;
- ALLEGATO 7 – Estratto di P.R.G.C. con relative N.T.A. della zona;
- ALLEGATO 8 – Titoli abilitativi;
- ALLEGATO 9 – Vincoli;
- ALLEGATO 10 – Attestato di prestazione energetica con ricevuta di registrazione.

Il CTU

Ing. Simone Casavecchia

Data 10/02/2025