

---

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 38/2022 E  
R.G.E. 4/2023

PROMOSSA DA

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

---

*G.E. DOTT.SSA STEFANIA FROJO*

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2
Nota del	11/05/2022
Numeri	Reg. Gen. 20685 Reg. Part. 15082
Trascrizione atto di pignoramento	Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Torino - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2
Nota del	25/01/2023
Numeri	Reg. Gen. 3315 Reg. Part. 2532

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	Piena proprietà					
Destinazione	Residenziale - Complesso di n. 8 unità immobiliari e cortile pertinenziale site in Ceres , Frazione Procaria 13/5					
Dati catastali	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
	30	60	1	A4	2	61,97 €
	30	60	3	A4	2	61,97 €
	30	60	4	A4	2	61,97 €
	30	60	5	A4	2	61,97 €
	30	60	6	A4	2	61,97 €
	30	60	7	A4	2	61,97 €
	30	60	8	A4	2	61,97 €
	30	60	9	A4	2	61,97 €
	30	60	11	B.C.N.C.		

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Piena proprietà
Comproprietari non eseguiti	Residenziale - Complesso di n. 8 unità immobiliari e cortile pertinenziale site in Ceres , Frazione Procaria 13/5
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste

Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	No
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Le formalità verranno cancellate con decreto di trasferimento
Stato di occupazione	Una unità immobiliare risulta occupata da terzi in forza di contratto di comodato non registrato e pertanto non opponibile alla procedura

NOTE DEL C.T.U.

Il subalterno 8 al piano secondo risulta fisicamente suddiviso in due unità composte da una camera ed un bagno ciascuna (Vedasi sezione "Precisazioni").



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
DESTINAZIONE URBANISTICA.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare.....	22
TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE.....	22

## INCARICO

All'udienza del 23/06/2022, il sottoscritto Geom. Roma Andrea, con studio in Via San Rocco 73 - 10070 - Villanova Canavese (TO), email [info@studiogeoroma.it](mailto:info@studiogeoroma.it), PEC [andrea.roma@geopec.it](mailto:andrea.roma@geopec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

A seguito della perizia di stima depositata ad espletamento dell'incarico di cui sopra emergeva che tra i beni oggetto di esecuzione non erano presenti alcuni terreni circostanti che ne costituiscono il cortile ed il viale di accesso al fabbricato stesso. Il sottoscritto segnalava tale condizione ed il creditore estendeva il pignoramento a tali beni con il procedimento di cui al R.G.E. 4/2023. Tale ultimo procedimento veniva riunito al procedimento 38/2022 e con provvedimento in data 23/03/2023 veniva richiesto al sottoscritto di emendare la perizia iniziale anche ai beni colpiti dal secondo pignoramento. Con successivo ulteriore provvedimento in data 31/05/2024 veniva richiesto di procedere all'unificazione dei terreni costituenti l'area cortilizia in un unico bene comune non censibile e di procedere alla formazione dei lotti con il deposito di una versione finale della perizia.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Compendio pignorato ubicato a Ceres (TO) - Frazione Procaria 13/5

## DESCRIZIONE

Sono oggetto della stima gli immobili costituenti il fabbricato sito in Frazione Procaria 13/5 e distinti catastalmente al foglio 30, particella 60, subalterni 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 11. La toponomastica catastale identifica i suddetti immobili con il civico 48.

Dalla strada Provinciale 33 si diparte strada interna che conduce al vialetto di accesso che permette l'ingresso al cortile privato delimitato da cancello carraio.

L'immobile è un edificio in muratura portante a quattro piani fuori terra e per una porzione ad un piano seminterrato. La pianta dell'edificio è rettangolare.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

La proprietà confina:

- a nord con le particelle 67, 66 del foglio 30;
- ad est con le particelle 647 e 75 del foglio 30;
- ad ovest con le particelle 581,547,382,66 del foglio 30;
- a sud con le particelle 581 del foglio 30 e con strada comunale 30.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione sub 1	43,40 mq	58,10 mq	1,00	58,10 mq	2,70 m	1
Cantina sub 1	41,60 mq	57,80 mq	0,20	11,56 mq	2,10 m	S1
Abitazione sub 9	54,90 mq	73,40 mq	1,00	73,40 mq	2,70 m	T
Abitazione sub 3	42,60 mq	57,60 mq	1,00	57,60 mq	2,37 m	1
Balconi sub 3	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	2,37 m	1
Locale tecnico sub 3	0,70 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,37 m	1
Abitazione sub 4	51,50 mq	68,10 mq	1,00	68,10 mq	2,37 m	1
Balconi sub 4	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	2,37 m	1
Locale tecnico sub 4	0,70 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,37 m	1
Abitazione sub 5	42,60 mq	57,60 mq	1,00	57,60 mq	2,37 m	2
Balconi sub 5	4,90 mq	4,90 mq	0,20	0,98 mq	2,37 m	2
Locale tecnico sub 5	0,70 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,37 m	2
Abitazione sub 6	51,50 mq	68,10 mq	1,00	68,10 mq	2,37 m	2
Balconi sub 6	1,50 mq	1,50 mq	0,20	0,30 mq	2,37 m	2
Abitazione sub 7	42,60 mq	57,60 mq	1,00	57,60 mq	2,63 m	3
Balconi sub 7	1,50 mq	1,50 mq	0,20	0,30 mq	2,63 m	3
Locale tecnico sub 7	0,70 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,63 m	3
Abitazione sub 8	50,90 mq	68,10 mq	1,00	68,10 mq	2,63 m	3
Balconi sub 8	1,50 mq	1,50 mq	0,20	0,30 mq	2,63 m	3
Locale tecnico sub 8	0,70 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,63 m	3
Locale tecnico sub 6	0,70 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	2,37 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>524,64 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	60	1		A4	2	2.5	92 mq	61,97 €	S-T	
	30	60	3		A4	2	2.5	76 mq	61,97 €	1	
	30	60	4		A4	2	2.5	90 mq	61,97 €	1	
	30	60	5		A4	2	2.5	81 mq	61,97 €	2	
	30	60	6		A4	2	2.5	93 mq	61,97 €	2	
	30	60	7		A4	2	2.5	79 mq	61,97 €	3	
	30	60	8		A4	2	2.5	92 mq	61,97 €	3	
	30	60	9		A4	2	2.5	63 mq	61,97 €	T	
	30	60	11		B.C.N.C.					T-1-2-3	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto le planimetrie catastali depositate, ed allegata alla presente) non corrispondono allo stato dei luoghi per nessuna delle unità. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali previa presentazione di pratiche di variazione.

## PRECISAZIONI

Il subalterno 8 al piano secondo risulta fisicamente suddiviso in due unità composte da una camera ed un bagno ciascuna.

## STATO CONSERVATIVO

All'esterno lo stato conservativo è discreto, fatta eccezione per quanto riguarda la copertura. L'oggetto della medesima, con chiusura in perline di legno verniciato, presenta evidenti rotture di queste ultime. In alcune aree del manto di coperture si evidenziano scivolamenti delle pietre. La tenuta all'acqua del manto di copertura non è più garantita per l'intero tetto; infatti, nel vano scala sono presenti a soffitto diverse efflorescenze e distacchi di intonaco causati da infiltrazioni.

All'interno, le unità immobiliari si presentano tutte, ad eccezione di quelle del piano terra, in uno stato conservativo scarso. Pur essendo evidente la realizzazione di opere di manutenzione/ristrutturazione

di epoca recente delle singole unità immobiliari, sono mancanti le caldaie per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, i sanitari e la rubinetteria, i radiatori, gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico.

L'unità al piano terra di cui al sub 9 si presenta invece in buono stato conservativo in virtù del suo utilizzo da parte della signora \*\*\*\*\* in forza di contratto di comodato.

Sempre al piano terra, l'unità di cui al sub 1, risulta invece utilizzata come deposito pur essendo comunque stata rifinita come le unità dei piani superiori. A differenza di queste ultime è dotata degli interruttori e delle prese dell'impianto elettrico ed è in parte provvista dei sanitari.

Le pavimentazioni interne delle unità sono in palchetto di tipo laminato per le camere, ed in ceramica per i bagni.

Le porte interne sono di tipo tamburato con finitura liscia in laminato plastico.

Alcune unità presentano mobile cucina in muratura.

All'interno delle varie unità erano presenti arredi vari quali letti, mobili cucina, stufe, ecc...

Il vialetto di accesso è sistemato con ghiaia, mentre le restanti porzioni sono sistemate a verde. La porzione utilizzata come parcheggio posta a nord del fabbricato ha fondo in ghiaia con forte presenza di crescita erbacea.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dal subalterno 11 e sono composte dal vano scala che collega i vari piani a partire dal piano cortile, in cui è posizionato l'accesso, sino al piano quarto e dall'area cortilizia. Il vano scala ha finiture ad intonaco con tinteggiatura, le pedate sono in lastre di pietra di Luserna murate ed i pianerottoli con pavimento in graniglia. A causa di infiltrazioni di acqua dalla copertura, sono presenti alcuni distacchi di intonaco sui soffitti dei pianerottoli verso la facciata sud.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le caratteristiche costruttive principali del fabbricato risultano essere:

- Fondazioni in muratura;
- Esposizione: nord, sud, est ed ovest;
- Strutture verticali: muratura mista di pietrame e laterizio;
- Solai: parte a volte in murature e parte solaio piano;
- Copertura: a falde in legno da ripassare;
- Manto di copertura: con manto in lose senza isolamento da ristrutturare;
- Pareti esterne ed interne: muratura in pietrame e laterizio con finitura ad intonaco e tinteggiatura;
- Pavimentazione interna: palchetto in laminato per le stanze e ceramiche per i bagni delle unità immobiliari;
- Infissi esterni ed interni: porte e finestre esterne ad ante al battente in legno, porte interne alle unità tamburate in laminato plastico, porte di accesso alle unità e portoncino di ingresso al vano scala in legno;
- Scale: in muratura con pedate in pietra di Luserna e pavimentazione in graniglia per i pianerottoli;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: le unità immobiliari risultano complete degli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento, risultano però mancanti le caldaie, i sanitari e relative rubinetterie ed i frutti e relative placche dell'impianto elettrico;



- Terreno esclusivo: cortile comune sistemato con ghiaia e prato;

Sono presentii contatori del gas per ogni singola unità immobiliare sul lato nord del fabbricato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come da relazione del custode è stato riscontrato l'utilizzo dell'unità immobiliare di cui al sub 9 da parte della signora \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* . Tale unità risulta occupata in forza di contratto di comodato avente decorrenza dal 01/04/2009. Tale titolo tuttavia non essendo stato registrato non è opponibile alla procedura, pertanto gli immobili pignorati risultano liberi ai fini della vendita. Le restanti unità immobiliari sono libere ma in ragione del loro stato di conservazione non sono immediatamente abitabili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/07/1981	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione di Rolando Rosina e devoluta per testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Muzzi Mario di Venaria Reale	22/03/1982	12879	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	30/03/1982	7864/6279			
Dal 03/03/1982	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione di Rolando Celestino e devoluta per testamento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Muzzi Mario di Venaria Reale	25/09/1982	64402	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			12/04/1985	8581/6908	
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Ciriè	05/12/1983	32	624		
Dal 08/08/2004	**** Omissis ****	<b>Denuncia di successione di Giacomino Piovano Luigia</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		08/08/2004		
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Ufficio del registro	26/03/2005	14665/9794	
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del registro	24/01/2005	15/1171	
Dal 01/06/2005	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>		
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Anna Colombo	01/06/2005	45578/7245	
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		10/06/2005	27412/17658	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Iscrizioni**

ISCRIZIONE NN. 43089/7878 del 24/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 23/0 1/20 16 Numero di repertorio 844/2016 emesso da TRIBUNALE Sede TORINO A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* capitale € 1.206,57 Totale € 16.000,00 Grava su Ceres Foglio 30 Particella 60 Sub. 1 Particella 60 Sub. 3 Particella 60 Sub. 4 Particella 60 Sub. 5 Particella 60 Sub. 6 Particella 60 Sub. 7 Particella 60 Sub. 8 Particella 60 Sub. 9 Particella 60 Sub. 10, Ceres Foglio 30 Particella 564 Particella 58 Particella 59 Particella 646 (le particelle 564-58-59-60 sono state fuse in un'unica particella ora 60)

### **Trascrizioni**

TRASCRIZIONE NN. 19729/14606 del 18/06/2014 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/05/2014 Numero di repertorio 1 144 emesso da TRIBUNALE DI TORINO Sede

Geom. Andrea Roma  
Via San Rocco 73  
10070 – Villanova Canavese (TO)  
Tel. 3923304402 – email [info@studiogeoroma.it](mailto:info@studiogeoroma.it)

TORINO A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Grava su Ceres Foglio 30 Particella 60 Sub. 1 Particella 60 Sub. 3 Particella 60 Sub. 4 Particella 60 Sub. 5 Particella 60 Sub. 6 Particella 60 Sub. 7 Particella 60 Sub. 8 Particella 60 Sub. 9, Ceres Foglio 30 Particella 564 Particella 58 Particella 59 Particella 646 (le particelle 564-58-59-60 sono state fuse in un'unica particella ora 60)

TRASCRIZIONE NN. 3315/2532 del 25/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 05/01/2023 Numero di repertorio 6378 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI IVREA Sede IVREA (TO) A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Grava su Ceres Foglio 30 Particella 564 Particella 58 Particella 59 Particella 646 (le particelle 564-58-59-60 sono state fuse in un'unica particella ora 60)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di richiesta di accesso agli atti relativi al fabbricato in trattazione presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ceres, sono state fornite le seguenti pratiche:

- pratica 133/89 del 19/07/1989 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad oggetto "realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria con esecuzione di servizio igienico-sanitario da realizzarsi all'interno dell'unità immobiliare sita al piano terreno". A tale pratica è conseguito il rilascio di concessione edilizia n. 133/89 del 27/10/1989;
- pratica edilizia 16/05 del 30/06/2005 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad oggetto "realizzazione di otto bagni (servizi igienici) interni, realizzazione di manufatto in muratura a copertura delle canne fumarie e realizzazione di piccolo porticato sulla porta di ingresso allo stabile. A tale pratica non è seguito il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo per mancata presentazione di documentazione;
- pratica edilizia 17/05 del 23/06/2005 presentata da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ad oggetto "sostituzione faldali e grondaie del fabbricato, ritinteggiatura dell'intero fabbricato e smaltatura dei serramenti esterni. A tale pratica non è seguito il rilascio di alcun provvedimento autorizzativo.

Con riferimento alle pratiche sopra elencate, si rileva comunque la completa difformità relativa alle suddivisioni interne delle unità immobiliari ed alle parti esterne per quanto riguarda la realizzazione dei locali tecnici atti a contenere le caldaie per il riscaldamento.

Tali difformità possono essere sanate attraverso la presentazione di S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Come già specificato nella sezione "Dati catastali", sarà necessario provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali previa presentazione di pratiche di variazione.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

I terreni costituenti il bene comune non censibile di cui al sub 11 risultano avere la seguente destinazione urbanistica desunta dal certificato rilasciato dal Comune di Ceres ed allegato alla presente:

Foglio	Mappale	%	Zona di P.R.G.C.
30	58	24	Vecchi nuclei di interesse storico ambientale - art. 27 N.T.A.
30	58	76	Aree destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi pubblici - artt. 22-36 N.T.A.
30	59	100	Vecchi nuclei di interesse storico ambientale - art. 27 N.T.A.
30	564	100	Vecchi nuclei di interesse storico ambientale - art. 27 N.T.A.
30	646	32	Aree destinate a verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi pubblici - artt. 22-36 N.T.A.
30	646	68	Vecchi nuclei di interesse storico ambientale - art. 27 N.T.A.

In base alle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. sopra individuate, nessuno dei terreni possiede capacità edificatoria residua. Allo stato attuale le suddette particelle citate nel certificato di destinazione urbanistica sono state fuse nell'unica particella n. 60.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si prevede la formazione di 8 lotti ciascuno costituito da uno dei subalterni che compongono l'immobile secondo la tabella seguente:

Dati identificativi			
Lotto	Foglio	Part.	Sub.
1	30	60	1
2	30	60	3
3	30	60	4
4	30	60	5
5	30	60	6
6	30	60	7
7	30	60	8
8	30	60	9

Si riportano di seguito le coerenze di ciascuno dei lotti come sopra formati:

Lotto	Composizione	Coerenze	
1	Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno al piano terra, cantina al piano interrato	Vano scala comune sub 11	Cortile comune sub 11
2	Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, balcone	Vano scala comune sub 11	Sub 4
3	Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, balcone	Vano scala comune sub 11	Sub 3
4	Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, balcone	Vano scala comune sub 11	Sub 6
5	Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, balcone	Vano scala comune sub 11	Sub 5
6	Soggiorno con angolo cottura, camera e bagno, balcone	Vano scala comune sub 11	Sub 8
7	n. 2 monolocali con camera e bagno, balcone	Vano scala comune sub 11	Sub 7
8	Cucina, soggiorno, camera e bagno	Vano scala comune sub 11	Cortile comune sub 11

Ad ognuno dei suddetti lotti viene inoltre assegnata la quota parte del B.C.N.C. di cui al sub 11 costituito dal vano scala e dall'area cortilizia.

Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare della Provincia di Torino, ha assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale dell'unità immobiliare, comprensiva per intero delle murature interne ed esterne e per metà delle murature confinanti con altre proprietà secondo quanto meglio dettagliato nella sezione "Consistenza immobile"

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Al fine della valutazione dei beni, sono state assunte informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che sintetizzano l'andamento del mercato immobiliare dell'intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettifiche in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l'attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
  - al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, alla distribuzione planimetrica, all'esposizione, al grado qualitativo delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni impiantistiche;
  - Alla superficie e al piano.

Geom. Andrea Roma  
 Via San Rocco 73  
 10070 - Villanova Canavese (TO)  
 Tel. 3923304402 - email [info@studiogeoroma.it](mailto:info@studiogeoroma.it)

E' stata eseguita anche una ricerca avvalendosi del servizio di consultazione dei valori immobiliari dichiarati fornito dall'Agenzia delle Entrate. Tale ricerca non ha fornito dati utilizzabili per la presente stima in quanto il prezzo di vendita era sempre riferito ad una unità immobiliare ed ad un box auto. Si è proceduto a verificare i prezzi medi riportati dal "Borsino Immobiliare" riscontrando congruità con quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate.

Si riporta di seguito la stima dei singoli subalterni ottenuta applicando i valori OMI ed i rispettivi parametri alle singole unità.

Vista la tipologia delle unità immobiliari, ritenute appetibile per il mercato relativo agli immobile per soggiorni brevi e fine settimana, si ritiene di poter applicare un coefficiente correttivo di 1,2 al valore unitario OMI di riferimento.

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
LOTTO 1 - SUB 1 Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :69.66 Stato conservativo del bene :SCADENTE Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :380.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :570.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.80 K2 (Livello di Piano) :0.20 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.35$ Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :446.50 Coefficiente Correttivo :1.2 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> : 535,80 Valore normale dell'immobile €: 37'323.83	€	535,80
LOTTO 8 - SUB 9 Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :73.40 Stato conservativo del bene :NORMALE Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :380.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :570.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.50 K2 (Livello di Piano) :0.20 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.275$ Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :432.25 Coefficiente Correttivo :1.2 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> : 518,70 Valore normale dell'immobile €: 38'072,58	€	518,70
LOTTO 2 - SUB 3 Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :58.50 Stato conservativo del bene :SCADENTE Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :380.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :570.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.80	€	570.00

K2 (Livello di Piano) :0.40 $K = (k_1 + 3 * k_2) / 4 :0.5$ Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :475.00 Coefficiente Correttivo : 1.2 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> : 570.00 Valore normale dell'immobile €: 33'345.00		
LOTTO 3 - SUB 4 Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :69.00 Stato conservativo del bene :SCADENTE Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :380.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :570.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.80 K2 (Livello di Piano) :0.40 $K = (k_1 + 3 * k_2) / 4 :0.5$ Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :475.00 Coefficiente Correttivo : 1.2 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> : 570.00 Valore normale dell'immobile €:39'330.00	€	570.00
LOTTO 4 - SUB 5 Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :58.78 Stato conservativo del bene :SCADENTE Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :380.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :570.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.80 K2 (Livello di Piano) :0.50 $K = (k_1 + 3 * k_2) / 4 :0.575$ Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :489.25 Coefficiente Correttivo : 1.2 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> : 587.10 Valore normale dell'immobile €: 34509.74	€	587.10
LOTTO 5 - SUB 6 Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :68.60 Stato conservativo del bene :SCADENTE Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :380.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :570.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.80 K2 (Livello di Piano) :0.50 $K = (k_1 + 3 * k_2) / 4 :0.575$ Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :489.25 Coefficiente Correttivo : 1.2 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> : 587.10 Valore normale dell'immobile €: 40275.06	€	587.10
LOTTO 6 - SUB 7	€	638.40

Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :58.10 Stato conservativo del bene :SCADENTE Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :380.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :570.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.80 K2 (Livello di Piano) :0.80 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.8$ Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :532.00 Coefficiente Correttivo : 1.2 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> : 638.40 Valore normale dell'immobile €: 37091.04		
LOTTO 7 - SUB 8 Superficie dell'immobile m <sup>2</sup> :68.60 Stato conservativo del bene :SCADENTE Valore OMI minimo (m <sup>2</sup> ) :380.00 Valore OMI massimo (m <sup>2</sup> ) :570.00 Tipologia Edilizia OMI :A/4 - ABITAZIONI ECONOMICHE K1 (Taglio Superficie) :0.80 K2 (Livello di Piano) :0.80 $K = (k1 + 3 * k2) / 4 :0.8$ Valore Unitario €/m <sup>2</sup> :532.00 Coefficiente Correttivo : 1.2 Valore normale unitario €/m <sup>2</sup> : 634.40 Valore normale dell'immobile €: 43794.24	€	638.40

Si determina ora la stima del terreno pertinenziale costituente l'area cortilizia di cui al sub 11.

**Sub 11** – Terreno pertinenziale al compendio pignorato ubicato a Ceres (TO) - Frazione Procara 13/5  
 Sono oggetto della presente stima avente lo scopo di emendare la perizia iniziale anche ai beni colpiti dal secondo pignoramento gli immobili identificati catastalmente al foglio 30 particella 60. I terreni oggetto della presente stima non presentano capacità edificatoria. Per la determinazione del proprio giudizio di stima, lo scrivente, secondo gli usi e le consuetudini normalmente adottate sul mercato immobiliare della Provincia di Torino, ha assunto quale parametro di riferimento la superficie commerciale di tali immobili costituenti pertinenza del fabbricato già periziato. Per la determinazione della superficie commerciale di tali terreni considerati quali pertinenza del fabbricato principale, poiché non esistono valori di mercato specifici, si utilizza il calcolatore di superficie commerciale delle Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani. Il parametro di riferimento per il calcolo della superficie commerciale di corti e cortili viene definito con una incidenza del 10% applicabile sino a 25 mq e per l'eccedenza applicando un coefficiente del 2%.

Per quanto sopra, la superficie commerciale dei terreni oggetto della presente stima, viene determinata come segue:

- Superficie complessiva 530 mq



$25 \text{ mq} \times 10\% = 2,5 \text{ mq}$

$505 \text{ mq} \times 2\% = 10,1 \text{ mq}$

Totale superficie commerciale cortile 12,6 mq

La valutazione è stata eseguita mediante il cosiddetto metodo di "confronto di mercato" attraverso la comparazione del bene oggetto della presente con altri immobili ad esso simili per caratteristiche, ubicazione, ecc..

Al fine della valutazione dei beni, sono state assunte informazioni dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che sintetizzano l'andamento del mercato immobiliare dell'intero anno solare pubblicandone i valori medi al metro quadrato scambiati per ogni provincia, zona e tipologia costruttiva.

Le risultanze estimative a cui si è pervenuti sono state in seguito mediate e rettificata in funzione alle peculiari condizioni rilevanti ai fini estimativi, fra cui:

- l'attuale peculiare situazione del mercato immobiliare locale, caratterizzato da una forte contrazione del numero delle compravendite anche per immobili residenziali con conseguente flessione delle quotazioni;
- le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nella presente descritte, con particolare riferimento:
  - al tessuto edilizio della zona, alla vetustà, alla tipologia ed agli elementi costruttivi, alla distribuzione planimetrica, all'esposizione, al grado qualitativo delle finiture, allo stato di conservazione e manutenzione ed allo stato di fatto delle dotazioni;
  - Alla superficie e al piano.

E' stata eseguita anche una ricerca avvalendosi del servizio di consultazione dei valori immobiliari dichiarati fornito dall'Agenzia delle Entrate. Tale ricerca non ha fornito dati utilizzabili per la presente stima in quanto il prezzo di vendita era sempre riferito ad una unità immobiliare ed ad un box auto.

Si è proceduto a verificare i prezzi medi riportati dal "Borsino Immobiliare" riscontrando congruità con quelli indicati dall'Agenzia delle Entrate.

La stima dell'immobile principale oggetto della precedente perizia applicando i valori OMI ed i rispettivi parametri alle singole unità conduceva ad un valore medio di €/m<sup>2</sup> 475,00. Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale del cortile precedentemente determinata, si ottiene il seguente valore di stima dei terreni oggetto del pignoramento:

$$\text{mq } 12,6 \times \text{€}/\text{m}^2 475,00 = \text{€ } 5985,00$$

A tale valore non si rende necessario apportare adeguamenti e correzioni al valore commerciale ai sensi del comma 2 dell'art. 598 del C.p.c.

-----

Ai valori sopra calcolati per i singoli lotti/subalterni devono essere apportati adeguamenti e correzioni al valore commerciale ai sensi del comma 2 dell'art. 598 del C.p.c.

Nel caso in esame le suddette correzioni risultano essere le seguenti:

- *Onere per la regolarizzazione urbanistica.* Gli oneri per la regolarizzazione urbanistica come descritto precedentemente comprendono i diritti di presentazione della S.C.I.A. ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per €. 75,00 la sanzione amministrativa minima di €. 1.032,00 e le spese

tecniche per la redazione della pratica pari a circa €. 1.500,00 e quindi per complessivi € 2.607,00 per ogni lotto.

- *Onere per la regolarizzazione catastale.* Gli oneri per la regolarizzazione catastale comprendono i diritti di presentazione della variazione catastale pari ad euro 50,00 per ogni unità immobiliare e le spese tecniche per la redazione della pratica per complessivi € 400,00 per ogni lotto.

- *Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.* Il valore ottenuto con la stima applicato risulta comprensivo della riduzione.

- *Oneri per l'ottenimento attestato prestazione energetica.* L'immobile non è dotato di attestato e pertanto si rendono necessari ulteriori oneri stimati in €. 400,00 per ogni lotto.

- *Oneri per lo stato d'uso e manutenzione.* Il valore di mercato del bene tiene conto dello stato d'uso e manutenzione del bene.

- *Oneri per lo stato di possesso.* Non risultano in essere contratti di locazione in quanto i beni sono posseduti esclusivamente dal proprietario.

- *Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.* Gli oneri dovuti per la cancellazione delle formalità sono presumibilmente di €. 600,00.

- *Spese condominiali insolute.* Non risultano esservi spese condominiali insolute.

- *Oneri per il completamento delle unità.* Come precedentemente descritto, le unità si presentano prive di alcuni elementi necessari al loro utilizzo, di cui invece le unità prese a riferimento per la determinazione del prezzo OMI sono complete, quali caldaie, sanitari, rubinetteria, componenti dell'impianto elettrico. Si provvede quindi alla determinazione del costo delle opere da eseguire per rendere commerciabili le suddette unità, fatta eccezione per l'unità immobiliare di cui al sub 9 costituente il lotto 8 che risulta già completata e utilizzabile, utilizzando il Prezziario della Regione Piemonte in edizione luglio 2022. Si precisa che i prezzi indicati sono comprensivi di IVA.

Nr	Tariffa	DESIGNAZIONE dei LAVORI	U.m.	Quantità	IMPORTI		
					unitario [2]	TOTALE	
<b>Impianto idrico sanitario</b>					17 793.30		
1	01.P22.A48.005	Bidet sospeso in vitreous-china con erogazione dell'acqua ... rubinetteria monoforo, con fissaggio a parete cm 57x37x36 <b>MISURAZIONI:</b>	cad	7.00			
				<b>SOMMANO cad</b>	7.00	154.11	1 078.77
2	01.A19.G10.070	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi ... etta di scarico, sifone di scarico e tasselli di fissaggio <b>MISURAZIONI:</b>	cad	7.00			
				<b>SOMMANO cad</b>	7.00	76.45	535.15
3	01.P22.A10.030	Lavabo in vetro - china con troppo - pieno, con o senza s ... uali fori per rubinetteria, di qualsiasi forma cm 70x56x22 <b>MISURAZIONI:</b>	cad	7.00			
				<b>SOMMANO cad</b>	7.00	91.94	643.58

4	01.P22.A12.005	Colonna per lavabo in vitreous-china cm 65x22 <b>MISURAZIONI:</b>	cad			
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	91.74	642.18	
5	01.A19.G10.035	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi ... e di scarico e curva tecnica di raccordo al muro e mensole <b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	70.66	494.62	
6	01.P22.A60.015	Vaso a sedile in vitreous-china a cacciata o ad aspirazione, con scarico a pavimento o a parete cm 56x37x39 <b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	120.18	841.26	
7	01.P22.T00.005	Vaso igienico (combinazione wc/bidet) in ceramica con sif ... ndo di scarico di tipo agevolato Installazione a pavimento <b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	431.78	3 022.46	
8	01.A19.G10.165	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi ... co a pavimento o a parete, completa di accessori e scarico <b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	82.51	577.57	
9	01.P22.H24.005	Vaschetta di cacciata in plastica pesante tipo Geberit, p ... i arresto Da l 10 per vasi a cacciata, dimens.45x16,7x32,5 <b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	137.45	962.15	
10	01.A19.G10.190	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi ... capacita', completa di accessori, alimentazione e scarico <b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	66.00	462.00	
11	01.P22.T15.005	Box a due lati per piatto doccia a filo pavimento, con pr ... pressione sul piatto doccia Altezza cm 100 larghezza cm 90 <b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	788.47	5 519.29	
12	01.A19.G10.110	Posa in opera di apparecchi igienico - sanitari completi ... o fisso e soffione, piletta di scarico e sifone di scarico <b>MISURAZIONI:</b> Posa box e miscelatore				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	133.11	931.77	
13	01.P22.C10.020	Gruppo miscelatore monoforo in ottone cromato per lavabo, ... enza scarico automatico Da 1/2" con aeratore, tipo pesante <b>MISURAZIONI:</b>				

14	01.P22.B70.005	Gruppo miscelatore monocomando a parete in ottone cromato ... girevole Da 1/2" con soffioncino e deviaz. getto - doccia <b>MISURAZIONI:</b>	<b>SOMMANO cad</b>	7.00	71.16	498.12
15	01.P22.E00.010	Gruppo monoforo per bidet con aeratore snodato, senza scarico automatico Da 1/2" tipo pesante <b>MISURAZIONI:</b>	<b>SOMMANO cad</b>	7.00	159.41	1 115.87
22	06.P13.A01.015	Apparecchi modulari di comando componibili, compresi i collegamenti elettrici. interruttore 2P 16A <b>MISURAZIONI:</b> +	<b>SOMMANO cad</b>	7.00	66.93	468.51 3 766.19
23	06.P13.A01.080	Apparecchi modulari di comando componibili, compresi i collegamenti elettrici. copriforo <b>MISURAZIONI:</b>	<b>SOMMANO cad</b>	35.00	29.29	1 025.15
24	06.P13.A02.005	Prese elettriche componibili. presa italiano 2P+T 10A <b>MISURAZIONI:</b>	<b>SOMMANO cad</b>	40.00	3.03	121.20
25	06.P13.A02.010	Prese elettriche componibili. presa italiano 2P+T 10/16A <b>MISURAZIONI:</b>	<b>SOMMANO cad</b>	56.00	13.57	759.92
27	06.P13.C01.005	Supporti in materiale isolante per l'installazione di app ... e scatole portafrutti da incasso. supporti fino a 3 moduli <b>MISURAZIONI:</b>	<b>SOMMANO cad</b>	8.00	14.86	118.88
28	06.P13.C02.005	Placche di copertura in materiale plastico con finitura i ... tizzato. placche finitura in tecnopolimero fino a 3 moduli <b>MISURAZIONI:</b>	<b>SOMMANO cad</b>	56.00	0.81	45.36
29	06.P34.A01.005	In relazione alle opere eseguite, al termine dei lavori, ... qualificato da essa designato. dichiarazione di conformità <b>MISURAZIONI:</b>	<b>SOMMANO cad</b>	56.00	2.50	140.00
16	05.A01.A01.010	Caldaie. Fornitura in opera di caldaia murale a condensaz ... lda sanitaria istantanea, potenza al	<b>SOMMANO cad</b>	8.00	194.46	1 555.68 26 469.31

	focolare fino a 25 kW				
	<b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	2 297.13	16 079.91
17	05.P76.D30.005	Compilazione libretto di centrale con prove di combustione Per ogni caldaia			
	<b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	142.92	1 000.44
18	06.P34.A01.005	In relazione alle opere eseguite, al termine dei lavori, ... qualificato da essa designato. dichiarazione di conformità			
	<b>MISURAZIONI:</b>				
	Dichiarazione di conformità per sostituzione caldaia				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	194.46	1 361.22
19	05.P63.B20.005	Canna fumaria completamente in acciaio inox a sezione cir ... conforme alla l. 615. Condotto semplice diam. int. mm. 127			
	<b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO m</b>	30.00	202.40	6 072.00
20	01.A08.B13.005	Posa in opera di canna fumaria formata da elementi autopo ... egge 615 del 13.7.1966 Per sezione interna fino a cm <sup>2</sup> 1200			
	<b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO m</b>	30.00	21.18	635.40
21	03.P25.B15.005	Termostati Termostato da parete per il controllo di siste ... roporzionale (PWM). Munito di display LCD retroilluminato.			
	<b>MISURAZIONI:</b>				
		<b>SOMMANO cad</b>	7.00	188.62	1 320.34
		<b>TOTALE euro</b>			48 028.80

Alla luce delle sopra esposte valutazioni si ottiene la seguente determinazione del valore dei singoli lotti:

Lotto	Valore immobile	Valore quota parte BCNC	Detrazione per lavori di completamento	Detrazione per sanatoria edilizia	Detrazione per sanatoria catastale	Detrazione per APE	Cancellazione formalità	Valore del lotto	Valore del lotto arrotondato
1	37 323,83 €	735,44 €	6 861,26 €	2 607,00 €	400,00 €	400,00 €	600,00 €	27 191,01 €	27 200,00 €
2	33 345,00 €	657,04 €	6 861,26 €	2 607,00 €	400,00 €	400,00 €	600,00 €	23 133,78 €	23 100,00 €
3	39 330,00 €	774,97 €	6 861,26 €	2 607,00 €	400,00 €	400,00 €	600,00 €	29 236,71 €	29 200,00 €
4	34 509,74 €	679,99 €	6 861,26 €	2 607,00 €	400,00 €	400,00 €	600,00 €	24 321,47 €	24 300,00 €
5	40 275,06 €	793,59 €	6 861,26 €	2 607,00 €	400,00 €	400,00 €	600,00 €	30 200,39 €	30 200,00 €
6	37 091,04 €	730,85 €	6 861,26 €	2 607,00 €	400,00 €	400,00 €	600,00 €	26 953,63 €	27 000,00 €
7	43 794,24 €	862,93 €	6 861,26 €	2 607,00 €	400,00 €	400,00 €	600,00 €	33 788,92 €	33 800,00 €
8	38 072,58 €	750,19 €	- €	2 607,00 €	400,00 €	400,00 €	600,00 €	34 815,77 €	34 800,00 €

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non si rilevano particolarità da segnalare oltre a quanto già evidenziato all'interno della relazione.

## TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

**QUESITO 1:** che il perito acquisisca ed allegghi alla perizia di stima la presente documentazione:  
- titolo di provenienza del bene a favore del debitore esecutato (ovvero atto di divisione in caso di successione ereditaria);  
- certificato di stato civile del debitore esecutato e, se coniugato, estratto di matrimonio per riassunto;  
- prova della trasmissione alle parti e al debitore (anche se non costituito) della relazione peritale nel termine di trenta giorni precedenti l'udienza ai sensi dell'art. 173 bis 3° comma disp. att. c.p.c.;

Si allegano alla presente titolo di provenienza, estratto di matrimonio per riassunto, prova della trasmissione alle parti della relazione di stima.

**QUESITO 2:** che il perito provveda, in caso di occupazione dell'immobile da parte di un terzo con titolo avente data certa anteriore al pignoramento, a valutare motivatamente se sia stato pattuito un canone vile (perché inferiore di un terzo al giusto prezzo) alla luce delle caratteristiche strutturali e funzionali dal bene e dei valori correnti;

E' stato riscontrato l'utilizzo dell'unità immobiliare di cui al sub 9 da parte della signora \*\*\*Omissis\*\*\*. Tale unità risulta occupata in forza di contratto di comodato avente decorrenza dal 01/04/2009. Tale titolo, tuttavia, non essendo stato registrato non è opponibile alla procedura; pertanto, gli immobili pignorati risultano liberi ai fini della vendita.

All'esito delle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate che ha fatto pervenire riscontro, in data 2/09/2022, alla richiesta di accesso agli atti inoltrata dal Custode nominato, "dai dati in possesso dell'Amministrazione Finanziaria, non risultano, allo stato, titoli opponibili alla procedura

Geom. Andrea Roma  
Via San Rocco 73  
10070 - Villanova Canavese (TO)  
Tel. 3923304402 - email [info@studiogeoroma.it](mailto:info@studiogeoroma.it)

esecutiva sugli immobili ubicati nel Comune di Ceres (TO), Frazione Procaria n. 48, Catasto Fabbricati Foglio 30, particella 60, sub da 1 a 9.”.

---

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.

Villanova Canavese, li 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Roma Andrea

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica dell'immobile
- ✓ N° 9 planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Estratto di mappa catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di matrimonio per riassunto
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto notarile di compravendita
- ✓ N° 3 Altri allegati - Prova di trasmissione della perizia alle parti
- ✓ N° 1 Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Estratto di P.R.G.C.