

DOTT. ING. DANILO VIGLIERCHIO

via ROSSINI N. 1 - 12051 Alba

TELEFONO 0173 28 29 54 - 338 46 16 158

COD. FISC. VGL DNL 73L16 L219C

PART. IVA 02931380048

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N. R.G.E. 185/2022

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

==== 00 ====

Promossa da:

XXXXXXXXXX

Contro:

XXXXXXXXXX

==== 00 ====

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. PERFETTI

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI PERIZIA IMMOBILIARE

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

Immobili in Carmagnola (TO), via Negrelli n. 8

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



Il sottoscritto Dott. Ing. Danilo Viglierchio, nato a Torino il 16 luglio 1973, con studio in Alba, via Rossini n. 1, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cuneo al n. A1279 e altresì iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Asti,



premess

➤ che l'Illustrissimo Sig. G.E. Dott. Perfetti il giorno 20 marzo 2023 nominava esperto lo scrivente e formulava il quesito sottoriportato, invitandolo a prestare il giuramento innanzi a lui;



➤ che il giorno 30 maggio 2023, davanti al Sig. G.E. Dott. Perfetti, lo scrivente dichiarava di accettare l'incarico conferitogli e prestava il giuramento di rito. L'Illustrissimo Sig. G.E. Dott. Perfetti disponeva che l'esperto nominato provvedesse, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata al 03 ottobre 2023 ore 10,20 per l'emissione dell'ordinanza di vendita.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'esperto, previo accertamenti, verifiche, esame degli atti e dei documenti, sopralluoghi ed indagini, quali ricerche e controlli presso l'Ufficio Tecnico e Urbanistica del Comune di Carmagnola, l'Ufficio Servizi Catastali Provincia di Torino Territorio e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Carmagnola, è ora in grado di procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto.



=== 00 ===



TRATTAZIONE DEL MANDATO

Lo scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in più distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

1) “provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell’incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all’indirizzo risultante agli atti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore a consentire la visita dell’immobile pignorato; provveda ad avvertire il Giudice in caso di impossibilità di accesso all’immobile”

Il Sottoscritto ha provveduto ad avvisare a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno il debitore Sig. xxxxxxxxxxx con comunicazione in data 14 luglio 2023 (*allegato 1*), fissando l’inizio delle operazioni peritali in data 25 luglio 2023.

Il Sottoscritto ha eseguito le operazioni peritali in data 25 luglio 2023, con inizio alle ore 9.30, e ne allega il relativo verbale (*allegato 2*)

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 certificazioni 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 del

D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministratore 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”

E' stata verificata la presenza in atti della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta completa. E' stata accertata la serie continua delle iscrizioni e trascrizioni depositate in Conservatoria relativa al ventennio anteriore alla data del pignoramento. Si rileva tuttavia che l'immobile pignorato risulta, al catasto alla data del 07 luglio 2023, ancora intestato all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Torino (I.A.C.P.), la vecchia denominazione dell'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino (A.T.C.) prima dell'entrata in vigore della Legge Regione Piemonte n.11 del 26 aprile 1993, recante il nuovo ordinamento degli Enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Si rileva altresì che, sempre al catasto alla data del 07 luglio 2023 manca anche il codice fiscale dell'errato intestatario I.A.C.P. e che per tale motivo era impossibile a tale data scaricare la planimetria catastale dell'immobile pignorato. Infine si rileva che, sempre alla data del 07 luglio, anche la natura del possesso dell'immobile non è corretta in quanto viene indicata la piena proprietà in capo ad I.A.C.P. mentre in realtà il Comune di Carmagnola ha sempre mantenuto la proprietà per l'area, vendendo ad I.A.C.P. solo la proprietà superficiaria per la costruzione dello stabile, così come risulta anche dal Certificato Notarile allegato al fascicolo a firma del notaio Dott. Candore Carmelo.

E' stato quindi necessario effettuare ben due pratiche distinte per procedere con il corretto allineamento catastale così come richiesto dal Capo Area S.U. dell'Ufficio Provinciale di Torino - Territorio xxxxxxxxxxxxxxxx in mail dell'11 luglio 2023, ovvero prima un Modello Unico Istanza di correzione/rettifica intestazione da I.A.C.P. ad A.T.C., della natura del possesso e con associazione del relativo codice



fiscale e solo successivamente una domanda di voltura catastale da A.T.C: all'attuale proprietaria Sig.xxxxxxxxxxxx, come meglio precisato al successivo quesito n.6.

Infine, dopo aver potuto scaricare e prendere visione dell'attuale planimetria catastale, è stato necessario, a seguito dei rilievi effettuati durante il sopralluogo, effettuare una terza pratica catastale (Docfa) di elaborazione e deposito di nuova planimetria aggiornata per correggere alcune difformità esistenti. Si allega, la planimetria catastale finale aggiornata dell'immobile pignorato richiesta dal Sottoscritto in data 29.08.2023 (*allegato 3*). Come si evince dal documento fanno parte del bene pignorato oltre all'appartamento ubicato al piano secondo f.t. anche la cantina pertinenziale al piano seminterrato dello stesso stabile.

Dati catastali

Comune: Carmagnola (CN)

Ubicazione: via Negrelli n.8

1) CAT. FABBRICATI F.126, Mapp. 134 Sub. 5 Cat. A/3, vani 5,5, rendita € 298,25

Iscrizioni pregiudizievoli

Risulta agli atti la seguente documentazione in merito a trascrizioni e iscrizioni relativi agli immobili sopra elencati

Formalità gravanti sugli immobili

Trascrizioni

Form. R.P. 35734, R.G. 48864 del 08.11.2022, verbale di pignoramento immobili, avv. Mario Magliano, via Luigi Colli n.3, Torino.

A favore di BPER Banca S.p.a.

Contro xxxxxxxxxx

Iscrizioni

Form. R.P. 573, R.G. 3662 del 26.01.2009, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo

A favore di Cassa di Risparmio di Bra S.p.A.

Contro xxxxxxxxxx

Form. R.P. 4290, R.G. 24312 del 23.07.2020, ipoteca giudiziale per complessivi 53.000,00 €

A favore di Cassa di Risparmio di Bra S.p.A.

Contro xxxxxxxxxxxxxx



Form. R.P. 4291, R.G. 24313 del 23.07.2020, ipoteca giudiziale per complessivi 32.000,00 €

A favore di Cassa di Risparmio di Bra S.p.A.

Contro xxxxxxxxxxxxxx



Si allega l'atto notatile pubblico n° rep. 52562/26224 a rogito notaio Paolo Osella (*allegato 4*), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 il 26/01/2009 R.P. 2477, R.G. 3661, in quanto non presente nella documentazione di provenienza ultraventennale depositata:

A favore di xxxxxxxxxxxxxx

Contro Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino

Non sono state riscontrate omissioni fiscalmente rilevanti.



3) “*identifichi i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei dati catastali e dei confini e descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando 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.)*”



I beni oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Carmagnola (CN) in via Negrelli n.8 e sono costituiti da n.1 immobile ubicato al piano secondo (terzo fuori terra) del fabbricato condominiale e da n.1 cantina pertinenziale ubicata al piano



seminterrato dello stesso stabile. Da Regolamento di Condominio all'immobile è anche assegnato il posto auto n.5 ubicato lato cortile (prospetto Nord)..

Il suddetto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carmagnola, come segue:

- 1) NCEU F.126, Mapp. 134, Sub. 5, Cat. A/3, vani 5,5, rendita € 298,25.

Il bene pignorato si trova in una zona del Comune di Carmagnola periferica ad uso residenziale. L'accesso al fabbricato in cui è ubicato l'immobile avviene da via Negrelli attraverso un passo carraio delimitato da un cancello in ferro facente parte della recinzione pertinenziale del condominio. Il passaggio conduce sul retro del fabbricato (prospetto nord) dove si trovano i posti auto attualmente occupati da box metallici; su tale lato sono ubicati entrambe le portine di accesso alle due scale dell'edificio ciascuna costituita da otto appartamenti disposti su piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. Lo stabile si presenta dall'esterno in buone condizioni; le tamponature esterne sono in mattone paramano; è privo di ascensore e la porta di ingresso all'appartamento si raggiunge percorrendo le rampe della scala. La porta è ancora quella originale in legno dello spessore di 50 mm.

L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, disimpegno, tre camere bagno e n.2 ripostigli e presenta n.2 balconi lato nord e lato sud allo stato attuale verandati (vedi documentazione fotografica *allegato 5*) . La superficie dell'appartamento, esclusa la veranda lato nord e il la veranda lato sud, è pari a 97 m², 104 m² con le due verande.

L'appartamento si presenta complessivamente in buone condizioni: tutti gli ambienti appaiono tinteggiati recentemente; tutti i muri e i soffitti interni sono perfettamente integri. L'alloggio è ubicato ad un piano intermedio, quindi confina inferiormente che superiormente con altra unità immobiliare.

I pavimenti sono quelli originari in graniglia, ad eccezione del pavimento del locale bagno che è piastrellato con piccole piastrelle di colore pastello e si trovano tutti in buon stato di conservazione.

Tutti gli infissi esterni ad eccezione del bagno sono scorrevoli, originari, ovvero quelli previsti nei progetti di variante; sono in alluminio spessore 25 mm senza taglio termico e vetro doppio 4/16/4 mm.

Le tapparelle sono in plastica. Le porte interne, tutte in buono stato di conservazione, sono in legno senza vetrata nella parte centrale.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato e produzione di acqua calda sanitaria autonomo, servito da uno scaldabagno a gas, a camera aperta installato nel 2022 in cucina non in corrispondenza del piano di cottura. L'installazione è possibile ma è richiesta una ventilazione netta permanente non presente e che deve essere realizzata. L'impianto di riscaldamento è a radiatori in ghisa a colonna. L'impianto di riscaldamento centralizzato è dotato di libretto di impianto ai sensi del DPR n.74/2013 e DM 10/02/14. L'abitazione è dotata di impianto elettrico privo di dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08.

L'accesso alla cantina avviene internamente dal vano scala che conduce al locale seminterrato. La cantina è dotata di porta in ferro con apertura a sinistra verso l'esterno e di finestra in legno con apertura a vasistas. Il pavimento della cantina è in battuto di cemento; i muri che la delimitano sono in mattoni forati.

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”

In data 08 luglio 2023 è stata inviata al Comune di residenza di Carmagnola mediante PEC richiesta dell'estratto di matrimonio con annotazioni del Sig. xxxxxxxx, ricevuto in data 10 luglio 2023 (*allegato 6*).

La Sig. xxxxxxxxxxxx risulta coniugatasi con il Sig. xxxxxxxxxxxx il 04 giugno 1972 in Carmagnola; non risultano annotazioni. In data 24 luglio 2023 si chiede mediante PEC al Comune di Carmagnola conferma del decesso del Sig.



xxxxxxxxxx, richiedendo contestualmente, in caso affermativo, l'invio del relativo certificato di morte.

Il comune di Carmagnola in data 25 luglio 2023 trasmette mediante PEC, il certificato di morte del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx (*allegato 7*).



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 rilevata 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”

La descrizione attuale del bene per quanto riguarda i dati catastali, l'indirizzo, il numero civico, il piano, l'interno e i confini è conforme a quella contenuta nel pignoramento. Alla data del 07 luglio 2023 si rileva che l'immobile al catasto risulta ancora erroneamente intestato all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Torino (I.A.C.P.) e contestualmente l'assenza del relativo codice fiscale.

Si allega la visura storica dell'immobile alla data suddetta del 07 luglio 2023, come risulta al Catasto Fabbricati e da cui emergono le difformità evidenziate. (*allegato 8*).

I dati contenuti nel pignoramento consentono l'univoca identificazione del bene.





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 sua correzione o redazione ed all’accatamento delle unità immobiliari non regolarmente accatate”*



Il Sottoscritto ha provveduto ad una prima pratica catastale presentando un Modello Unico Istanza di correzione/rettifica intestazione da I.A.C.P. ad A.T.C. con richiesta di inserimento del relativo codice fiscale assente e della relativa correzione della natura del possesso ovvero A.T.C. proprietaria superficiaria per la quota di 1/1 e il Comune di Carmagnola proprietario per l’area. Si allega la visura storica dell’immobile alla data suddetta del 27 luglio 2023, come risulta al Catasto Fabbricati che riporta la corretta implementazione della pratica presentata (*allegato 9*).



Solo successivamente, una volta verificata la corretta implementazione delle modifiche suddette, il Sottoscritto ha potuto effettuare una seconda pratica catastale, consistente nella voltura da A.T.C. all’attuale proprietaria sig.xxxxxxxxxx in forza dell’atto di compravendita del 29/12/2008 rogante il Notaio Paolo Osella correttamente depositato in Conservatoria. Si allega la visura storica dell’immobile alla data suddetta del 19 settembre 2023, come risulta al Catasto Fabbricati che riporta la corretta implementazione anche di quest’ultima pratica (*allegato 10*).



Si è proceduto successivamente, come richiesto a seguito di alcune difformità rilevate in sede di sopralluogo, ad effettuare l’aggiornamento delle planimetria catastale con Docfa dell’unità immobiliare interessata, individuata al **Fg. 126 part. 134 sub. 5**, in modo da rispecchiare fedelmente lo stato esistente (*allegato 3*). Non essendo stati eseguiti interventi che ne hanno modificato lo stato originario, la categoria, la classe e conseguentemente la rendita catastale sono rimaste le stesse, così come i dati catastali identificativi che individuano l’immobile oggetto di pignoramento insieme alla cantina pertinenziale.



7) ***“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”***

Il bene pignorato appartiene all'appezzamento di cui al F.126 part. 134 che ricade nella zona I.A.3.2 “Tessuto edilizio da sottoporre a gestione ordinaria – aree con edificazione consolidata recente ad uso prevalentemente residenziale di tipo a più piani o in linea con alloggi aggregati, a carattere plurifamiliare”, art. 7.2.3 N.T.A. secondo il P.R.G.C. variante generale approvato con D.G.R. 28.09.1998 n.21-25536, che qui si richiama e si allega alla presente relazione (*allegato 11*).

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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47”***

TITOLI ABILITATIVI

Sono state effettuate approfondite ricerche presso il Comune di Carmagnola per poter cercare le pratiche relative all'immobile, trovare e prendere visione e copia degli atti depositati. In relazione agli immobili pignorati sono state trovate le seguenti pratiche:

- Licenza di costruzione edile n.364 del 17 settembre 1974 rilasciata dal Comune di Carmagnola per la costruzione di un fabbricato a quattro piani fuori terra per uso civile abitazione, presentata dall'Avv. Mario Dezano in



qualità di presidente pro tempore per I.A.C.P. il 05/06/1974 e autorizzata dal Comune in data 17/09/1974;

- Variante edile n.364/b del 05 luglio 1975 rilasciata dal Comune di Carmagnola per la lavori di variante al progetto esaminato in data 11/09/1974 verbale n.420, presentata da I.A.C.P. il 16/06/1975 e autorizzata dal Comune in data 05/07/1975;
- Variante edile n.364/c del 02 luglio 1977 rilasciata dal Comune di Carmagnola per la lavori di variante al progetto esaminato in data 11/09/1974 verbale n.420 e in data 25/06/1975 verbale n. 434, presentata da I.A.C.P. il 15/06/1977 e autorizzata dal Comune in data 02/07/1977;
- Variante edile n.364/d del 20 settembre 1978 rilasciata dal Comune di Carmagnola per la lavori di variante al progetto esaminato in data 11/09/1974 verbale n.420 e varianti in data 25/06/1975 verbale n. 434 e in data 02/07/1977 UTC con completamento di recinzione, presentata da I.A.C.P. il 31/07/1978 e autorizzata dal Comune in data 20/09/1978

Non risultano altre pratiche edilizie presso gli archivi comunali riferite all'immobile e/o allo stabile in cui esso è ubicato: *non risulta alcuna dichiarazione di agibilità* relativa al fabbricato in cui è ubicato l'immobile.

Si riferisce che il giorno 14.05.1993 i Carabinieri di Carmagnola hanno sequestrato tutto il fascicolo in originale e completo delle suddette pratiche n.364, n.364/b, n. 364/c e n. 364/d in esecuzione del decreto di sequestro n. 6185/92 del 14.05.93, provvedimento emesso dalla Procura della Repubblica di Torino: si allega relativo verbale di sequestro (*allegato 12*).

Durante il sopralluogo effettuato in data .25/07/2023 il Sottoscritto ha rilevato la presenza di n.2 verande sui balconi lato Nord e lato Sud non indicate in nessuno dei progetti originari e varianti licenziati; non risultano agli atti pratiche di sanatoria relativa alle verande suddette. Le due verande risultano pertanto entrambe abusive: la veranda presente lato strada su via Negrelli (prospetto Sud) non può essere sanata e va rimossa, affacciandosi su via

pubblica, mentre la veranda posta sul balcone lato cortile (prospetto Nord) deve essere sanata presentando apposita pratica in Comune e pagando i relativi oneri, così come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carmagnola.

Infine si rileva che, anche in corrispondenza del posto auto n.5 assegnato all'immobile pignorato (vedi regolamento di condominio) così come negli altri posti auto sono state posizionati garage metallici e/o realizzate delle tettoie mai licenziate e pertanto abusive: si allega richiesta di accertamento trovata agli atti inviata dal Comune di Carmagnola Ripartizione Edilizia Privata al Comando dei Vigili Urbani in cui si richiede un accertamento generale sull'immobile inerenti i bassi fabbricati, le verande e le tettoie tutte presenti sull'area pertinenziale del condominio: non risulta al Sottoscritto che l'iter di verifica e messa in regola abbia avuto seguito.

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 autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”

L'immobile pignorato può essere venduto in un unico lotto.

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 comproprietari e 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.845 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078”

L'immobile è pignorato nel suo intero per diritto di proprietà superficaria appartenente alla Sig. xxxxxxxxxx.

L'immobile non è divisibile in natura.

11) “accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante 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”

L'immobile risulta attualmente occupato dalla proprietaria Sig. xxxxxxxx insieme, stando a quanto la stessa riferisce durante il sopralluogo, a due dei figli. Si allega l'atto di compravendita rep. n.52562/26224, rogante Notaio Dott. Paolo Osella datato 29/12/2008, tra il Sig. xxxxxxxxxxxx in qualità di procuratore speciale dell'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino (ATC, venditore) e la Sig.ra xxxxxxxxxxxx (acquirente) (*allegato 4*). Tale atto è stato registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 al Reg. Part. 2477 e al Reg. Gen. n.3661 in data 26/01/2009 e quindi in data anteriore alla trascrizione del

pignoramento avvenuta in data 08/11/2022 al Reg. Part. 35734 e al Reg. Gen. n. 48864 presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Torino 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il suddetto evento non si verifica nel caso in oggetto

**13) “indichi l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,
alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l’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”**

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici e/o storici.

Esiste un vincolo di proprietà per tutta l’area su cui è costruito il fabbricato a favore del Comune di Carmagnola: come risulta anche dall’art.2 capo primo del Regolamento di Condominio trasmesso dall’Amministratore: i condomini tutti hanno il diritto di superficie di tale area contornata in rosso nelle planimetrie allegate al regolamento, come da convenzione stipulata con il Comune di Carmagnola, atto rogito Notaio Gennaro Viscusi del 20.04.1976, rep. 193452/2263, registrato in Torino in data 06.05.1976 al n. 16625 vol. 1320.

Il Sottoscritto evidenzia inoltre che, sulla base del Regolamento di Condominio trasmesso dall’Amministratore Ing. xxxxxxxxx di A.T.C in data 27 luglio 2023 (**allegato 13**), ai sensi dell’art.6 capo primo del suddetto regolamento, le proprietà che



sono attraversate dalle tubazioni delle fognature, dalla rete di distribuzione dell'impianto di riscaldamento e dalle tubazioni del gas, acqua, condotti per energia elettrica e cavi telefonici sono gravate di servitù per l'esecuzione di tutti i lavori che si rendessero necessari (manutenzione ordinaria e straordinaria, etc...) e quant'altro possa occorrere per rimettere in efficienza gli impianti.

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"

Sulla base di quanto ricevuto in data 27 luglio 2023 dall'Amm.re Ing. xxxxxxxxxxxx, Amministratore, in qualità di funzionario A.T.C, del Condominio "via Negrelli 8" in cui si trova l'immobile pignorato, risulta che il totale delle spese di gestione ordinaria annuali a carico dell'unità immobiliare pignorata sono pari a circa 1.000 €, mentre quelle di riscaldamento ammontano a circa 1.200 € (**allegato 14**); non risultano spese straordinarie già deliberate; alla data del 30.08.2023 l'importo totale delle spese condominiali gestione ordinaria e riscaldamento ancora a debito della sig.ra xxxxxxxx è pari a 5.156,82 € nei due anni anteriori alla perizia (**allegato 15**). Risulta che la situazione di morosità della Sig.ra xxxxxx si protrae già da tempo e che, come risulta da verbale dell'assemblea condominiale del 22 settembre 2022 (**allegato 16**) era stato firmato un piano di rientro con l'Avv. xxxxxxxx a cui a tale data la signora non aveva adempiuto; in tale sede la stessa si rendeva disponibile a pagare n. 36 rate mensili da € 130 cad oltre le normali spese ordinarie e di riscaldamento.

Non risultano ancora procedimenti giudiziari promossi in merito dal Condominio contro la sig.ra xxxxxxxxxxxx.

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 di prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; proceda, nella determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisano 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”*

VALORE DI MERCATO

Il Sottoscritto ai fini valutativi, adotta ai fini valutativi come riferimento le quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) pubblicate con cadenza semestrale per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare. Tali quotazioni forniscono un intervallo di valori di mercato per unità di superficie utile lorda riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea: nello specifico è stata considerata l’ultima quotazione disponibile per la zona “Periferica/Residenziale via Torino, v.le Garibaldi, via Racconigi” del Territorio Comunale nel Comune di Carmagnola, anno 2022 – semestre 2, tipologia “abitazioni di tipo economico”, stato di conservazione “normale”, corretta con gli indici di inflazione media 2023 (+5.7%).

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche mediante opportuni

coefficienti correttivi che hanno tenuto in conto lo stato di conservazione dell'immobile, la vetustà, i caratteri ambientali, le caratteristiche tecnologiche, etc...

Il valore dell'immobile è stato determinato come somma del valore delle singole parti, suddivise in base alla categoria catastale corrispondente al loro utilizzo, includendo le pertinenze di ornamento (balconi, terrazze, etc...) e di servizio (box, cantine, etc...), come previsto per il calcolo della superficie commerciale.

F. 126 Part. 134 sub. 5 cat. A/3

appartamento: Sup. lorda = **97** mq

veranda: Sup. omogeneizzata. = 4 mq * 0.5 = **2,0** mq

balcone: Sup. omogeneizzata. = 3 mq * 0.3 = **0,9** mq

cantina 1 (non comunicante): Sup. omogeneizzata. = 10 mq * 0.25 = **2,5** mq

Ne derivano i seguenti valori delle singole parti:

F. 15 Part. 134 sub. 5 cat. A/3

appartamento: Stima immobile = $1.163 * 0,8 * 1,05 * 1,0 * 0,9 * 97 = 85.285$ €

veranda: Stima immobile = $1.163 * 0,8 * 1,05 * 1,0 * 2,0 = 1.954$ €

balcone: Stima immobile = $1.163 * 0,8 * 1,05 * 1,0 * 0,9 = 879$ €

cantina 1: Stima immobile = $1.163 * 0,8 * 1,05 * 1,0 * 2,5 = 2.442$ €

posto auto/box metallico sanato: Stima immobile = $740 * 0,8 * 1,05 * 1,0 * 18 = 11.189$ €

Totale stima immobile pignorato F.126 Part. 134 Sub.5 cat. A/3 = 101.749 €

Tenendo conto che, nel caso di durata anni illimitata del diritto superficario il valore della proprietà superficaria è pari a quello della piena proprietà, in merito a gli adeguamenti ed alle correzioni di stima del valore di mercato relative all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si riferisce quanto segue:

- relativamente alle spese per la sanatoria della veranda sul balcone lato cortile (nord) che ammontano ad oneri 516 € più spese professionali va sottratto l'importo omnicomprensivo di euro 1.700,00

- relativamente alle spese per lo smantellamento della veranda lato strada (sud) va sottratto l'importo di euro 200,00
- relativamente alle spese per la regolarizzazione del box metallico ubicato nel posto auto assegnato le stesse ammontano a € 900 per oneri di urbanizzazione più € 258,17 per oneri di costruzione a cui vanno aggiunte le spese professionali per cui va sottratto l'importo omnicomprendivo di euro 2.170,00
- relativamente alle spese condominiali ad oggi insolute va sottratto l'importo di euro 5.156,82

Considerato quanto sopra detto, lo scrivente, applicate le detrazioni al valore sopra stimato, ritiene il valore di mercato dell'immobile pari a:

$$€ 101.749 - 1.700 - 200 - 2.170 - 5.156,82 = € 92.522,18$$

diconsi Euro Novantaduemilacinquecentoventidue/18.

A tutela del compratore che deve esserne preventivamente informato, si ricorda infine che l'immobile è privo di certificato di agibilità (vedi quesito n.8)

TABELLA RIEPILOGATIVA

Diritto reale e quota oggetto di pignoramento:	Piena proprietà - quota di 1/1
Immobilie:	Immobili in Carmagnola, via Negrelli n. 8
Dati Catastali	Fg. 126 Part. 134 sub. 5
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutata
Accesso forzoso:	No
Valutazione di mercato:	€ 101.749,00
Valutazione con adeguamenti e correzioni di stima:	€ 92.522,18

<p>Formalità pregiudizievoli</p> <p>Ipoteche:</p>	<p>- ipoteca volontaria del 26/01/2009. R.P. 573, R.G. 3662, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BRA S.P.A. e contro xxxxxxxxx</p> <p>- ipoteca legale del 23/07/2020 R.P. 4290, R.G. 24312, a favore di CASSA DI RISPARMIO S.P.A. e contro xxxxxxxxxx per la sua quota di 1/1 e per complessivi 53.000,00 €</p> <p>- ipoteca legale del 23/07/2020 R.P. 4291, R.G. 24313, a favore di CASSA DI RISPARMIO S.P.A. e contro xxxxxxxxxx per la sua quota di 1/1 e per complessivi 32.000,00 €</p>
---	--



Trascrizioni:	- atto di pignoramento immobiliare del 08/11/2022 R.P. 35734, R.G. 48864, a favore di BPER BANCA S.P.A. e contro XXXXXXXXXX.
----------------------	---



16) “provveda a verificare il regime fiscale dell’immobile pignorato (vendita soggetta ad imposta di registro e/o IVA. Nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell’immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto”

Trattandosi di cessione di beni immobili ad uso abitativo intervenuta nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell’esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali la vendita dei beni pignorati sarà soggetta ad imposta di registro.



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 decreto legislativo n.192/2005 come modificato dall’art.1 del decreto legislativo 26/11/06 n. 311 lettere d,e,f e come integrato dal 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 Decreto legislativo 22/01/2004 n.42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione 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 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 concessi in locazione abitativa a canone vincolato o convenzionato (art. 17/20 legge regionale 28/03/95 n.46 e art.1 e seguenti legge 09/12/98 n.431)*

Gli immobili pignorati, ai sensi delle normative sopra citate, così come integrate dall'Appendice A del Decreto 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) in vigore dal 01 ottobre 2015, appartengono alle categorie di seguito elencate:

- NCEU F.126 Part. 134 Sub. 5, Cat. A/3, vani 5,5, appartiene, ad eccezione della pertinente cantina al piano seminterrato, a nessuna delle categorie sopraelencate e quindi ha l'obbligo di essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE): si allega pertanto il relativo APE n.2023 100670 0005 (*allegato 17*) a firma del Sottoscritto, regolarmente iscritto nell'elenco della Regione Piemonte, unitamente alla ricevuta di invio rilasciata dalla Regione Piemonte.

La pertinente cantina, appartenendo alla categoria d) indicata nel quesito e trattandosi di volume non riscaldato non ha l'obbligo di essere dotata di APE:

==== 00 =====

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto ritiene, con la sopraripotata relazione, di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Illustrissimo Sig. G.E. per qualunque supplemento di indagine o chiarimento si rendesse necessario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Questa relazione viene depositata in Cancelleria

Alba, 01 settembre 2023

Firma

Dott. Ing. Danilo Viglierchio

ALLEGATI

ALLEGATO 1: Raccomandata A/R sopralluogo 14-07-23

ALLEGATO 2: Verbale operazioni peritali 25-07-23

ALLEGATO 3: Planimetria catastale al C.E.U. del Fg. 126 N. 134 sub. 5

ALLEGATO 4: Atto notarile vendita a rogito notaio Paolo Osella

ALLEGATO 5: Documentazione fotografica;

ALLEGATO 6: Estratto atto di matrimonio con annotazioni Sig.ra xxxxxxxx

ALLEGATO 7: Certificato di morte Sig. xxxxxxxx

ALLEGATO 8: Visure storiche CF F.126 Part. 134 sub. 5 del 07-07-2023

ALLEGATO 9: Visure storiche CF F.126 Part. 134 sub. 5 del 27-07-2023

ALLEGATO 11: Estratto norme tecniche di attuazione PRGC del Comune di

ASTE
GIUDIZIARIE.it Carmagnola

ALLEGATO 12: Verbale di sequestro CC Carmagnola pratiche edilizie 14-05-93



ALLEGATO 13: Regolamento di Condominio “ATC – via Negrelli”

ALLEGATO 14: Tabella spese condominiali ordinarie e di riscaldamento con mm di proprietà e riscaldamento

ALLEGATO 15: Tabella situazione pagamenti spese condominiali posizione

xxxxxxx

ALLEGATO 16: Verbale assemblea condominiale del 22-09-2022

ALLEGATO 17: Attestato di prestazione energetica (APE) con ricevuta di invio alla

 Regione Piemonte







