
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE XIV CIVILE

C.E.CO.P. Soc. Coop. In Liq.ne

L.G. n. 344/2025

Giudice Delegato Dott.ssa Angela Coluccio

Curatore Avv. Barbara Pannuti

PERIZIA ESTIMATIVA

LOTTO 3

Sottotetto non abitabile sito in Carmagnola, via Erminio Macario civico 1

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile ubicato a Carmagnola (TO) – Via Erminio Macario n. 1, piano 4.3	
Lotto 3	3
Titolarità	3
Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile ubicato a Carmagnola (TO) – Via Erminio Macario n. 1, piano 4.4	
Confini.....	4
Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile ubicato a Carmagnola (TO) – Via Erminio Macario n. 1, piano 4.4	
Consistenza	4
Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile ubicato a Carmagnola (TO) – Via Erminio Macario n. 1, piano 4.4	
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	5
Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile ubicato a Carmagnola (TO) – Via Erminio Macario n. 1, piano 4.5	
Precisazioni	6
Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile ubicato a Carmagnola (TO) – Via Erminio Macario n. 1, piano 4.6	
Stato conservativo	6
Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile ubicato a Carmagnola (TO) – Via Erminio Macario n. 1, piano 4.6	
Parti Comuni	6
Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile ubicato a Carmagnola (TO) – Via Erminio Macario n. 1, piano 4.6	
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile ubicato a Carmagnola (TO) – Via Erminio Macario n. 1, piano 4.8	
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile ubicato a Carmagnola (TO) – Via Erminio Macario n. 1, piano 4.9	
Stato di occupazione	10
Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile ubicato a Carmagnola (TO) – Via Erminio Macario n. 1, piano 4	
.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima LOTTO 3.....	17
Riserve e particolarità da segnalare.....	20

INCARICO

Lo scrivente arch. Niccolò Serione, iscritto presso l'Albo degli Architetti di Torino e Provincia alla posizione professionale n. 8966 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale ordinario di Ivrea alla posizione n. 283, con Studio in via Torino, 21 – 10090 – Rivalba (TO), e-mail serione.arch@gmail.com, PEC n.serione@architettitorinopec.it, tel. 347.000.10.11, Fax 011.960.44.20, veniva nominato esperto estimatore e custode nell'ambito della Liquidazione Giudiziale rubricata presso il Tribunale ordinario di Roma al n. 344/2025 ed incaricato dal Curatore Fallimentare Avv. Barbara Pannuti di redigere la perizia di stima del compendio immobiliare della società debitrice, come da provvedimento autorizzativo emanato dall'Ill.mo G.D. dott.ssa Angela Coluccio in data 16/06/2025.

PREMESSA

Il bene oggetto di stima è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile (cat. C/2 – locale di deposito)** ubicato a Carmagnola (TO) – via Erminio Macario n. 1, piano 4, censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 127 del Comune di Carmagnola, particella 1030, subalterno 47.

DESCRIZIONE

BENE N° 3 – SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A CARMAGNOLA (TO) – VIA ERMINIO MACARIO N. 1, PIANO 4

Trattasi di **sottotetto non abitabile (cat. C/2)**, composto da due ambienti contigui al piano sottotetto (quarto piano – quinto fuori terra) del condominio denominato “*La Rosa*” sito in Carmagnola (TO), via dei Sospiri 55 e 57 – via Erminio Macario 1.

L'ingresso al sottotetto avviene dalla scala condominiale, raggiungibile mediante l'accesso pedonale al civico 1 della via Erminio Macario nel Comune di Carmagnola (TO).

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3 – Sottotetto non abitabile (cat. C/2 – locale di deposito)** ubicato a Carmagnola (TO) – via Erminio Macario n. 1, piano 4, censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 127 del Comune di Carmagnola, particella 1030, subalterno 47.

Il sottotetto non abitabile fa parte del complesso edilizio denominato condominio “*La Rosa*” sito in Carmagnola (TO), via dei Sospiri 55 e 57 – via Erminio Macario 1.

L'ingresso al sottotetto avviene dalla scala condominiale con accesso dalla via Erminio Macario civico 1 nel Comune di Carmagnola (TO).

Il tutto giace sul terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 127 del Comune di Carmagnola (TO), mappale 1030, ente urbano di are 14 e centiare 11.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 – SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A CARMAGNOLA (TO) – VIA ERMINIO MACARIO N. 1, PIANO 4

Il bene oggetto di stima risulta in capo alla Società:

- **CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESE**
Società cooperativa siglabile C.E.CO.P. in liquidazione (Piena Proprietà 1/1)
Codice fiscale e p. Iva: 03010490013
corrente in Via Boezio n. 92
00193 - Roma (RM)

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

- **CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESE**
Società cooperativa siglabile C.E.CO.P. in liquidazione (Piena Proprietà 1/1).

CONFINI

BENE N° 3 – SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A CARMAGNOLA (TO) – VIA ERMINIO MACARIO N. 1, PIANO 4

Con riferimento all'elaborato planimetrico catastale e sulla scorta del sopralluogo espletato in sito:

- vuoto su bene comune non censibile (cortile condominiale, subalterno 3), altra proprietà stesso stabile (sottotetto, subalterno 48), bene comune non censibile (vano scala ed ascensore, subalterno 2), vuoto su altre proprietà stesso stabile per due lati (giardini, subalterni 13, 12e 5), altra proprietà stesso stabile (sottotetto, subalterno 46).

CONSISTENZA

BENE N° 3 – SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A CARMAGNOLA (TO) – VIA ERMINIO MACARIO N. 1, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottotetto non abitabile	163,95 mq (di cui 68 mq con altezza inferiore a 1,50 m)	183,86 mq (di cui 74,27 mq con altezza inferiore a 1,50 m)	0,20	36,77 mq	Da 0,37 m a 2,50 m (sotto puntoni)	4
Totale superficie convenzionale:				36,77 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Catasto terreni

Per il terreno sul quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima.

Da **impianto meccanografico del 01/03/1977**, il terreno da cui è derivato il fondo sul quale è stato edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risultava censito presso il N.C.T. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 127 del Comune di Carmagnola (TO), mappale 15, prato irriguo di classe 1, deduzione A, di ettari 1, are 02 e centiare 50, reddito dominicale 127,58 €, reddito agrario 103,23 €.

Con **Tipo di Frazionamento prot. n. 9837.1/2002 del 14/05/2002** il mappale 15 assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 127 del Comune di Carmagnola (TO), mappale 943, prato irriguo di classe 1, deduzione A, di are 29 e centiare 80, reddito dominicale 37,09 €, reddito agrario 30,01 €.

Con **Tipo di Frazionamento prot. n. 16860.1/2003 del 21/11/2003** il mappale 943 assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 127 del Comune di Carmagnola (TO), mappale 984, prato irriguo di classe 1, deduzione A, di are 14 e centiare 11, reddito dominicale 17,56 €, reddito agrario 14,21 €.

Con **Tipo mappale prot. n. 406609.1/2007 del 09/05/2007** il mappale 984 assumeva la seguente distinzione presso il N.C.T. di Torino e Provincia:

- al foglio 127 del Comune di Carmagnola (TO), mappale 1030, ente urbano, di are 14 e centiare 11.

Catasto urbano

Alla data del 30/07/2007 veniva generata l'unità immobiliare con pratica di **accatastamento per nuova costituzione prot. n. 6563.1/2007 in atti dal 30/07/2007**, risultando censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 127 del Comune di Carmagnola (TO), particella 1030, subalterno 47, via dei Sospiri n. 1, piano 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 168 mq, rendita catastale 347,06 €.

Nota: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Con **variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015** l'unità immobiliare assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 127 del Comune di Carmagnola (TO), particella 1030, subalterno 47, via dei Sospiri n. 1, piano 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 168 mq, superficie catastale 72 mq, rendita catastale 347,06 €.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 – SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A CARMAGNOLA (TO) – VIA ERMINIO MACARIO N. 1, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	127	1030	47		C2	2	168 mq	Totale 72 mq	347,06 €	4	

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata in capo alla Società in liquidazione.

Mappali terreni correlati: al foglio 127 del Comune di Carmagnola (TO), mappale 1030.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico: l'accesso più diretto all'unità immobiliare oggetto di stima avviene dalla scala condominiale con ingresso al civico 1 della via Erminio Macario e non già dal cortile condominiale con accesso al civico 55 della via dei Sospiri (si precisa che nell'elenco dei subalterni assegnati l'indirizzo relativo al bene corrisponde a quello effettivo, mentre in visura è indicato erroneamente il civico 55 della via dei Sospiri); la conformazione del sottotetto presenta uno sviluppo planimetrico differente che determina una superficie inferiore rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale, derivante dalla traslazione del divisorio che dall'ascensore si protende verso il lato con affaccio verso il cortile condominiale del sottotetto (non potendo accedere al sottotetto confinante l'unità immobiliare, non è stato possibile accertare se tale differente conformazione degli ambienti risulta a vantaggio della proprietà confinante o se deriva dalla creazione di un vano tecnico dedicato all'ascensore); infine, il foro porta che consente la connessione tra i due ambienti di cui si compone il sottotetto risulta in posizione differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria; la posizione di alcune finestre a tetto risulta differente rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 – SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A CARMAGNOLA (TO) – VIA ERMINIO MACARIO N. 1, PIANO 4

L'accesso al sottotetto avviene sia dal civico 1 della via Erminio Macario, sia dal cortile condominiale con accesso dal civico 55 della via dei Sospiri. Limitatamente a tale secondo accesso, lo scrivente evidenzia che tra la via pubblica ed il fondo censito al foglio 127 mappale 1030 sul quale si erge il complesso immobiliare si trova il terreno censito presso il N.C.T. al foglio 127 mappale 985, prato irriguo di classe 1 di are 2 e centiare 6, catastalmente intestato in capo al Comune di Carignano.

Sulla scorta della disamina della **Convenzione Edilizia** a rogito dott. Carmelo Ceraolo Notaio in Torino del 04/02/2005, rep. 181.507, racc. 22.833, registrata a Torino, 3° Ufficio delle Entrate in data 18/02/2005 al n. 2030 serie 2 si evince che detta area risulta essere stata ceduta gratuitamente dalla C.E.CO.P. al Comune di Carmagnola, in quanto area necessaria per pubblica viabilità.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 – SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A CARMAGNOLA (TO) – VIA ERMINIO MACARIO N. 1, PIANO 4

Alla data di espletamento del sopralluogo in sito, tenuto conto dello stato al grezzo del sottotetto, l'unità immobiliare si presentava in condizioni generali discrete, così come il complesso immobiliare di cui fa parte. Si rileva la presenza di alcune predisposizioni di impianti idraulici, nonché l'assenza delle cornici interne delle finestre a tetto.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 – SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A CARMAGNOLA (TO) – VIA ERMINIO MACARIO N. 1, PIANO 4

Sulla scorta della disamina della documentazione catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate emerge la presenza di alcuni **beni comuni non censibili** alle unità immobiliari che formano il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima. Nello specifico si segnala la presenza del subalterno

3, definito come "B.C.N.C. - rampa di discesa, area di manovra, corridoio cantine comune a tutti i subalterni", nonché del subalterno 2, definito come "B.C.N.C. - vano scala, vialetto di ingresso comune ai subb 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 47, 48".

Risultano altresì presente un ulteriore bene comune non censibile, il quale tuttavia risulta comune a subalterni estranei alla presente relazione di stima.

Per una migliore individuazioni dei beni comuni non censibili si rinvia ampiamente all'elaborato planimetrico catastale ed all'elenco dei subalterni assegnati allegati alla presente relazione.

Sulla scorta della disamina del regolamento del condominio denominato "La Rosa" sito in Carmagnola, via dei Sospiri n. 55 e 57 - via Macario n. 1, ricevuto dal dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino in data 25/06/2009, rep. 20.357, registrato a Torino il 22/07/2009 al n. 17.770, si evince, all'art. 2 denominato "Parti di uso condominiale dell'intero complesso edilizio e servitù", quanto in appresso:

"Il Condominio "La Rosa" è legato al confinante condominio "Il Tulipano" con il quale forma un unico complesso edilizio:

- *dal passo carraio con relativo cancello;*
- *dalla rampa di accesso e dalla corsia di manovra dei box;*
- *dalla raccolta acque della corsia box con relativa pompa di sollevamento;*
- *dalla tettoia di collegamento tra i due fabbricati;*
- *dal box 41 che sorge in parte nel condominio "La Rosa" ed in parte nel condominio "Il Tulipano".*

Il condominio "La Rosa" è gravato da servitù di passaggio a favore del confinante condominio "Il Tulipano" per l'utilizzo della rampa, del cancello carraio e della corsia di manovra dei box.

Al momento, data la limitata entità delle cose in comune non è prevista una specifica regolamentazione dei rapporti fra i due condomini, ma solo sottintesa la partecipazione alle spese di gestione e manutenzione delle cose di utilizzo comune, da ripartire al 50%, tenuto altresì conto che i due condomini hanno analoghe dimensioni e caratteristiche.

Qualora si rendesse necessaria la regolamentazione dei reciproci rapporti e delle servitù che legano il presente condominio a quello confinante formante il complesso edilizio, le parti che aderiscono al presente regolamento, e che ne sono conseguentemente vincolate. Nonché loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano sin d'ora alla piena osservanza della regolamentazione dei reciproci rapporti e delle costituende servitù attive e passive come risulteranno".

All'art. 4 denominato "Parti comuni del fabbricato" viene riportato quanto in appresso:

"Fra tutti i condomini proprietari delle unità immobiliari costituenti l'edificio sono comuni ognuno per la propria quota e nelle porzioni stabilite dalla Tabella A del presente Regolamento

- a) *- l'area di sedime e pertinenza indicata nell'estratto di mappa in scala 1/1500 rappresentato nel disegno costituente parte integrante del presente Regolamento di Condominio;*
- b) *- le fondazioni, le strutture portanti in cemento armato e le murature perimetrali a partire dai piani interrati sino al tetto;*
- c) *- gli ingressi con i relativi portoncini, le parti di uso comune del piano interrato, le scale, i passaggi pedonali di accesso al fabbricato ricadenti nel lotto;*
- d) *- l'area di manovra al piano autorimesse, per la parte ricadente nel lotto;*
- e) *- le griglie di aerazione ed i cavedi ricadenti nel lotto;*
- f) *- le recinzioni perimetrali esterne, e quelle che separano gli ingressi pedonali dai giardini privati; sono escluse le recinzioni che suddividono tra loro le aree private, di pertinenza esclusiva delle U.I. del piano terra;*
- g) *- le facciate del fabbricato, compresi i parapetti dei balconi;*
- h) *- il tetto e la parte della tettoia di raccordo con l'edificio confinante, ricadente nel lotto;*
- i) *- l'antenna per la ricezione dei programmi televisivi;*
- j) *- le scale coi relativi pianerottoli dal piano interrato all'ultimo piano servito dalle medesime;*
- k) *- i corridoi delle cantine e quelli di collegamento con la corsia dei box;*
- l) *- i passaggi di ingresso al complesso edilizio;*

- m) – le fognature bianche e nere, ad eccezione di quelle dei box, sia verticali che orizzontali, dall'uscita dalle singole unità sino all'innesto nella condotta pubblica, compresi i pozzi di raccolta;
- n) – le fognature bianche della corsia dei box per la parte ricadente nell'area di proprietà, ed il 50% della rete sino all'innesto nella condotta pubblica, compresi i pozzi di raccolta e le pompe di sollevamento;
- o) – l'impianto dell'acqua potabile costituito da tutte le reti di alimentazione e distribuzione, a partire dalla tubazione principale sino al punto di diramazione, nei locali dei singoli condomini (sottocontatore dei consumi compreso);
- p) – impianti ascensore con relative porte di accesso e macchinari al completo;
- q) – gli impianti dei citofoni, con esclusione delle apparecchiature installate all'interno degli alloggi;
- r) – l'impianto generale del gas metano sino ai contatori, per quanto non di competenza dell'ente erogatore;
- s) Tutti quei manufatti, anche se qui non specificati, che servono all'uso comune del condominio".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 – SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A CARMAGNOLA (TO) – VIA ERMINIO MACARIO N. 1, PIANO 4

Sulla scorta della disamina del regolamento del condominio denominato "La Rosa" sito in Carmagnola, via dei Sospiri n. 55 e 57 – via Macario n. 1, ricevuto dal dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino in data 25/06/2009, rep. 20.357, registrato a Torino il 22/07/2009 al n. 17.770, si evince, all'art. 2 denominato "Parti di uso condominiale dell'intero complesso edilizio e servitù", quanto in appresso: "Il Condominio "La Rosa" è legato al confinante condominio "Il Tulipano" con il quale forma un unico complesso edilizio:

- dal passo carraio con relativo cancello;
- dalla rampa di accesso e dalla corsia di manovra dei box;
- dalla raccolta acque della corsia box con relativa pompa di sollevamento;
- dalla tettoia di collegamento tra i due fabbricati;
- dal box 41 che sorge in parte nel condominio "La Rosa" ed in parte nel condominio "Il Tulipano".

Il condominio "La Rosa" è gravato da servitù di passaggio a favore del confinante condominio "Il Tulipano" per l'utilizzo della rampa, del cancello carraio e della corsia di manovra dei box.

Al momento, data la limitata entità delle cose in comune non è prevista una specifica regolamentazione dei rapporti fra i due condomini, ma solo sottintesa la partecipazione alle spese di gestione e manutenzione delle cose di utilizzo comune, da ripartire al 50%, tenuto altresì conto che i due condomini hanno analoghe dimensioni e caratteristiche.

Qualora si rendesse necessaria la regolamentazione dei reciproci rapporti e delle servitù che legano il presente condominio a quello confinante formante il complesso edilizio, le parti che aderiscono al presente regolamento, e che ne sono conseguentemente vincolate. Nonché loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano sin d'ora alla piena osservanza della regolamentazione dei reciproci rapporti e delle costituite servitù attive e passive come risulteranno".

All'art. 3 denominato "Riserve a favore della Soc. Coop. C.E.CO.P." viene riportato quanto in appresso: "Alla Società C.E.CO.P., quale originaria proprietaria costruttrice dell'edificio, è riservato il diritto di:

- apportare al presente Regolamento, sino al 31/12/2009 tutte quelle rettifiche o modifiche di forma e di sostanza, ivi comprese le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese, che riterrà utili e/o opportune per il buon funzionamento del Condominio;

- *intervenire in qualità di procuratore per la regolamentazione dei rapporti con il lotto confinante, con particolare riferimento alla gestione delle aree e cose comuni, compresa l'eventuale costituzione del supercondominio se necessario;*
- *intervenire in qualità di procuratore in qualsiasi atto inerente o conseguente e di modifica della succitata convenzione edilizia a rogito Notaio C. Ceraolo del 04-02-2005 rep. 181507/22833, che si rendesse necessario od anche solo opportuno a giudizio insindacabile della parte mandataria, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo e non ancora collaudate e prese in carico dal Comune”.*

All'art. 5 denominato “Disposizioni particolari” viene riportato quanto in appresso:

“ [...]

Tra tutte le u.i. formanti il condominio “La Rosa” sono costituite tutte le deroghe alle distanze legali e tutte quelle servitù, specie luci, vedute, prospetti, sporti, stillicidi, balconi, cornicioni, passaggi ed insistenza di tubi, cavi, canne, condotti sfiatatoi ed altri manufatti quali posti in essere o che si rendano necessari per il miglior funzionamento delle cose e dei servizi comuni.

Nei locali cantine, autorimesse e nelle aree in uso esclusivo, ove insistono tubazioni, canali anche entro cavedi chiusi a tergo delle murature, saracinesche, canne fumarie ed altri manufatti di uso comune, gli stessi sono gravati da servitù di insistenza di tali manufatti e di accesso per occorrenti ispezioni e manutenzioni.

[---]

In deroga a quanto stabilito all'articolo precedente si statuisce quanto segue:

- *le apparecchiature citofoniche, sono di proprietà condominiale, ma la ripartizione delle spese per la gestione ordinaria e straordinaria sarà suddivisa scala per scala;*
- *le apparecchiature ed i macchinari ascensori, sono di proprietà condominiale di ogni singola scala servita secondo i millesimi della Tabella C scala 1 e scala 2. Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria verranno ripartite secondo quanto disposto in merito nell'articolo spese ascensori”.*

Al seguito delle indagini espletate dallo scrivente, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima si trova in una zona che non risulta gravata da usi civici.

Anche dalla disamina dell'atto di provenienza del terreno sul quale risulta essere stato edificato il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in capo alla Società in liquidazione non si evince menzione alcuna relativa a vincoli di censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso edilizio composto da due differenti condomini denominati rispettivamente “Il Tulipano” e “La Rosa”. Nello specifico il sottotetto oggetto di stima fa parte del condominio Denominato “La Rosa”, sito nel Comune di Carmagnola in via dei Sospiri civici 55 e 57 – via Erminio Macario civico 1. Il complesso immobiliare risulta composto da un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale elevato a quattro piani fuori terra, oltre a sottotetto e seminterrato, nonché da bassi fabbricati entrostanti l'isolato adibiti ad autorimesse.

BENE N° 3 – SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A CARMAGNOLA (TO) – VIA ERMINIO MACARIO N. 1, PIANO 4

L'unità immobiliare risulta costituita da un **sottotetto non abitabile (cat. C/2)** composto da due ambienti contigui al piano sottotetto (quarto piano – quinto fuori terra) dello stabile di via dei Sospiri civico 57 e via E. Macario civico 1.

La struttura del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un'orditura in calcestruzzo armato, mentre i solai sono in laterocemento. La copertura è a falde e

presenta una struttura in legno con manto di tipo discontinuo in tegole portoghesi. La finitura superficiale esterna del fabbricato è in paramano con inserti in intonaco tinteggiato.

L'unità immobiliare è al grezzo per le pareti, mentre il soffitto presenta una finitura in perline lignee verniciate. Il pavimento risulta al grezzo e sono presenti alcune tracce di impianti, verosimilmente posti al servizio dell'unità abitativa sottostante.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dal vano scala condominiale, il cui accesso avviene al civico 1 della via Erminio Macario. Il predetto vano scala risulta altresì raggiungibile dall'area cortilizia condominiale con accesso dal civico 55 della via dei Sospiri.

Il fabbricato risulta dotato di ascensore condominiale, il quale, tuttavia, giunge fino al terzo piano (quarto fuori terra), non servendo pertanto il pianerottolo dal quale si accede al sottotetto.

Il portoncino d'ingresso al sottotetto è in legno tamburato impiallacciato.

All'interno dell'unità immobiliare non sono presenti impianti; tuttavia, sono presenti delle predisposizioni (tubature) di un impianto termoidraulico la cui natura non risulta chiara (sulla scorta delle informazioni reperite, progettualmente si prevedeva la possibilità di assegnare i sottotetti alle unità immobiliari sottostanti, pertanto si presume che tali predisposizioni provengano dalle unità abitative sottostanti il sottotetto).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 – SOTTOTETTO NON ABITABILE UBICATO A CARMAGNOLA (TO) – VIA ERMINIO MACARIO N. 1, PIANO 4

Alla data di espletamento del primo sopralluogo in sito avvenuto in data 01/08/2025 l'unità immobiliare risultava **occupata senza titolo registrato** dal Sig. **FILIPPONE Francesco** nato a Palermo (PA) il 01/06/1979, codice fiscale FLPFNC79H01G273S, il quale esibiva il documento di identità (CIE - carta di identità elettronica) numero CA98424DG rilasciato dal Comune di Carmagnola in data 06/02/2019, con scadenza prevista per il 01/06/2029. In tale sede l'occupante dichiarava, congiuntamente al liquidatore Sig. Rocco Muscedra, quanto in appresso: *"L'occupazione avveniva esclusivamente a contropartita del pagamento delle spese condominiali"*.

Sulla scorta delle informazioni rese da parte dell'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione o titoli opponibili ad eventuali aggiudicatari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Alla data del 01/12/2003 il terreno sul quale venne successivamente edificato il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima risultava in capo:

- alla Società **Consorzio Edilizio Cooperative Piemontesi - Società cooperativa a responsabilità limitata** con sede in Torino (TO), codice fiscale 03010490013 giusto **atto di compravendita** a rogito dott. Carmelo Ceraolo Notaio in Torino del 01/12/2003 rep. 173.226, racc. 21.405, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 11/12/2003 ai numeri R.G. 56.438, R.P. 37.711, con il quale acquistava la **piena proprietà** del terreno all'epoca censito presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 127 del Comune di Carmagnola, mappale 984, dalla Società **GRUPPO SERVIZI IMMOBILIARI S.r.l.** con sede in Torino (TO), codice fiscale 07970100017.

Il titolo summenzionato è ultraventennale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.**

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 16/06/2005 ai numeri R.G. 28.419 / R.P. 5.678.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 127 del Comune di Carmagnola (TO), mappali 984 e 943/B.

A favore di: **BANCA INTESA S.p.A.** con sede in Milano (MI), codice fiscale 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Milano (MI), Piazza Ferrari n. 10, per la piena proprietà.

Contro: **CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESI Società cooperativa siglabile C.E.CO.P.** con sede in Torino (TO) codice fiscale 03010490013, per la piena proprietà.

Capitale: 2.000.000,00 €.

Totale: 3.000.000,00 €.

Nota 1: annotazione per **frazionamento in quota** R.G. 9.273, R.P. 1.315 del 20/02/2008.

Nota 2: con l'annotazione R.G. 2.089, R.P. 318 del 16/01/2012 per **restrizione di beni** l'unità immobiliare oggetto della presente perizia veniva **liberata dall'ipoteca**.

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.**

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 27/07/2018 ai numeri R.G. 32.463 / R.P. 5.802.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 127 del Comune di Carmagnola (TO), particella 1030, subalterni 27, 36 e 47, nonché al foglio 22 del Comune di Druento (TO), particella 589, subalterno 7.

A favore di: **UNICREDIT S.p.A.** con sede in Roma (RM), codice fiscale 00348170101, domicilio ipotecario eletto presso l'Avv. Giulia Arini con sede in Vercelli (VC) via P. Lucca n. 11, per la piena proprietà.

Contro: **CONSORZIO EDILIZIO COOPERATIVE PIEMONTESI Società cooperativa siglabile C.E.CO.P.** con sede in Roma (RM), codice fiscale 03010490013, per la piena proprietà.

Nota 1: nella sezione D – ulteriori informazioni – viene riportato quanto in appresso: *“La presente ipoteca viene iscritta in forza di decreto ingiuntivo n. 8700/2017 emesso dal Tribunale di Roma in data 10/04/2017 divenuto definitivo e munito di formula esecutiva in data 4/07/2017: il decreto ingiuntivo è stato richiesto da Dobank S.p.A. quale mandataria di Unidredit s.p.a. (atto Notaio Pietro Sormani di Milano del 22/01/2008 rep 356676/77776 e come meglio indicato nelle premesse del ricorso per ingiunzione di pagamento) nei confronti di Consorzio Edilizio Cooperative Piemontesi soc. coop. siglabile C.E.CO.P., con ingiunzione di pagamento della somma di euro 325.929,49 oltre interessi come da domanda, spese di procedura di ingiunzione liquidate in euro 3.000,00 per compenso e euro 634,00 per esborsi, oltre iva e cpa e rimborso spese generali come per legge”.*

Nota 2: con annotazione n. 5.169 del 05/11/2019 per **restrizione di beni** l'ipoteca sull'unità censita al foglio 22 del Comune di Druento (TO) particella 589 subalterno 7 veniva estinta. Valore immobili liberati: 132.800,00 €. L'ipoteca risulta pertanto attualmente ancora gravante sul bene oggetto della presente relazione.

NORMATIVA URBANISTICA

P.R.G.C.

Il Comune di Carmagnola risulta dotato di Piano Regolatore Generale per il quale risulta essere stata approvata la Variante generale adottata con deliberazione C.C. n. 4 del 23/01/1992, successivamente

modificata con deliberazioni consiliari n. 85 del 20/12/1993, n. 58 del 26/06/1997 e n. 59 del 05/06/1998, nonché approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 21-25536 in data 28/09/1998.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima ricade in **Area di nuovo impianto IB2.1 a prevalente destinazione d'uso residenziale**, la quale risulta disciplinata dall'art. 7.3.2 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C..

Le destinazioni d'uso di norma consentite sono quelle residenziali: nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione, anche collettiva e temporanea, e alle sue pertinenze, e alle attività terziarie compatibili con la destinazione abitativa, quali arti, professioni, mestieri, o assimilabili in genere, come definito dal Regolamento edilizio. Gli usi compatibili suddetti non potranno eccedere, oltre a quanto eventualmente fissato nelle schede normative allegate alle N.T.A., 1/4 della S.U.L. in edifici superiori a 3 p.f.t. e 1/3 per gli edifici uguali o inferiori a detto limite. Nel caso di strumenti urbanistici esecutivi la verifica della superficie utile disponibile per attività compatibili è riferita all'intera superficie utile ammissibile. Le eventuali attività produttive e terziarie che risultino ammissibili non dovranno avere superficie utile per unità locale superiore a 250 mq.

Pericolosità geomorfologica

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente relazione ricade in un'area individuata quale **Classe IIIb** di pericolosità geomorfologica, corrispondente a porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto, saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità da verificarsi con collaudi o programmi di manutenzione.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

Per una migliore comprensione dei parametri di zona e della normativa urbanistica si rimanda alla disamina del P.R.G.C. vigente, con particolare riferimenti alle norme tecniche d'attuazione ed agli estratti allegati alla presente relazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Pratiche edilizie

Presso l'archivio edilizio comunale di Carmagnola risulta la presenza delle seguenti pratiche:

- **Permesso di Costruire n. 461 del 15/04/2005** per la "Costruzione di n. 20 alloggi e n. 20 autorimesse – scala 1 e 2 – Comparto R 3.1° - Condominio la rosa".
Convenzione edilizia a rogito del dott. Carmelo Ceraolo Notaio in Torino del 04/02/2005, rep. 181.507, racc. 22.833, registrata a Torino, 3° Ufficio delle Entrate in data 18/02/2005 al n. 2030 serie 2, e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Torino 2 in data 18/02/2005 ai numeri R.G. 7.856 / R.P. 5.230 e R.G. 7.858 / R.P. 5.232.

Data inizio dei lavori prot. n. 21.254 del 15/06/2005.

Denuncia strutturale prot. n. 25.868 del 20/07/2005.

Denuncia strutturale in variante prot. n. 13.662 del 06/04/2006 avente per oggetto *"Variante integrativa alla pratica presentata in data 20/07/2005 prot. n. 25868"*.

Data fine dei lavori 30/07/2007.

Certificato di collaudo strutturale prot. 29.420 del 08/08/2006.

Collaudo delle opere di urbanizzazione con deliberazione della Giunta Comunale 299 del 21/11/2013.

- **Denuncia di Inizio Attività n. 176D/2007 prot. n. 22.173 del 06/06/2007** avente ad oggetto *"Lavori di variante a progetto approvato PC n. 461 del 15/04/05 (V.816) costruzione di n. 20 alloggi e n. 20 autorimesse – scala 1 e 2 – Comparto R 3.1A"*.

L'Ufficio tecnico comunale **non** ha indicato o fornito allo scrivente ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare oggetto di stima.

Agibilità

Presso l'archivio edilizio comunale del Comune di Carmagnola risulta la presenza della **richiesta del certificato di agibilità** relativo al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia depositata al n. di prot. 31.639 del 08/08/2007.

Lo scrivente ha reperito presso l'archivio edilizio comunale una comunicazione nella quale veniva riportato che **l'agibilità si intende attestata a partire dal 20/01/2014** ai sensi del comma 4 dell'art. 25 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. e ii..

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **Non** esiste il certificato energetico relativo al sottotetto oggetto di perizia, **non** essendone prevista la redazione ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e ss.mm. e ii. (art. 3, comma 3, lettera e).
- Il sottotetto non abitabile oggetto di stima risulta privo di impianti, fatta salva la presenza di alcune predisposizioni relative ad un impianto termoidraulico di cui non si è potuta accertare la natura. Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti dell'archivio edilizio comunale lo scrivente ha potuto verificare la presenza della dichiarazione di conformità relativa all'impianto elettrico comune del condominio, nonché degli ascensori.

Irregolarità edilizie

Sulla scorta della disamina della documentazione resa disponibile da parte dell'archivio edilizio del Comune di Carmagnola, lo scrivente ha potuto constatare la presenza di **difformità** consistenti nella fusione di due unità immobiliari (da progetto l'unità immobiliare risultava divisa in due differenti sottotetti) mediante la creazione di un passaggio che le rende comunicanti (foro porta), nonché in modifiche interne che hanno determinato una lieve riduzione dello sviluppo planimetrico dell'unità immobiliare (traslazione e/o costruzione di divisorio con altro sottotetto di proprietà di terzi). Tali difformità comportano un illecito amministrativo.

Indicazioni relative all'eventuale possibilità di regolarizzare le difformità che caratterizzano l'unità immobiliare oggetto di stima

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo risultano riconducibili ad opere di manutenzione straordinaria che non hanno interessato le parti strutturali dell'edificio e pertanto sono subordinate alla presentazione di una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Per poter regolarizzare

l'illecito amministrativo occorrerà pertanto provvedere al deposito di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata a lavori già conclusi (cosiddetta CILA tardiva).

Il costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia è stimabile nell'importo complessivo di 700,00 € (euro settecento/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione e deposito di pratica, al quale occorrerà sommare la sanzione amministrativa che non potrà essere inferiore a € 1.000,00 (euro mille/00).

Occorrerà infine presentare una pratica di aggiornamento catastale (DocFa) il cui costo viene stimato dallo scrivente in € 350,00 (euro quattrocento/00) oltre oneri di Legge ed in € 70,00 (euro settanta/00) quali diritti erariali.

Riassumendo, i costi stimati dallo scrivente sono i seguenti:

- 700,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della CILA tardiva;
- 1.000,00 € quale sanzione amministrativa;
- 350,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 70,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che rimarranno a carico dell'acquirente.

Nello specifico, sulla scorta delle **informazioni rese dall'Amministratore pro tempore** del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, lo scrivente può riferire quanto segue.

Passività relative alle spese ordinarie:

Sulla scorta delle informazioni rese dall'Amministratore pro tempore, **alla data del 15/10/2025**, sull'unità immobiliari oggetto di stima grava una **morosità complessiva pari ad € 2.665,80** derivante da:

- una passività relativa all'esercizio 2024 per 2.305,80 €;
- una passività relativa all'esercizio 2025 per 360,00 € (calcolata sulla scorta del preventivo per l'anno 2025 pari a 360,00 € rapportato alla data di redazione del presente elaborato, ossia considerando i primi 11 mesi del 2025 e meglio dettagliati nel seguente calcolo: 360,00 € / 8 x 8 = 360,00 €).

Importo spese straordinarie già deliberate:

L'Amministratore pro tempore non ha indicato la presenza di eventuali spese straordinarie già deliberate.

Regolamento di condominio

Il complesso immobiliare sito in Carmagnola, via dei Sospiri civici 55 e 57 – via Erminio Macario civico 1, denominato “Condominio La Rosa”, risulta dotato di regolamento di condominio ricevuto dal dott. Paolo Reviglione Notaio in Torino in data 25/06/2009, rep. 20.357, registrato a Torino il 22/07/2009 al n. 17.770. Dalla disamina del predetto documento, oltre ai normali vincoli di natura civilistica, risultano le seguenti ulteriori indicazioni:

- **all'art. 6 denominato “Innovazioni”:**

“Sono vietate le innovazioni che possono arrecare pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato e rendere alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso anche di un solo condomino.

I condomini, nell'ambito della superficie delle singole unità immobiliari di loro proprietà, potranno eseguire, previa le autorizzazioni da parte delle competenti Autorità e preavviso all'Amministratore del Condominio, tutte quelle varianti da essi ritenute più opportune, purché non interessino la stabilità dell'edificio".

- all'art. 7 denominato "Esecuzione lavori di manutenzione allo stabile":

"Ogni condomino a richiesta dell'Amministratore e previo avviso deve acconsentire che si proceda all'interno dei suoi locali alle ispezioni ed alle esecuzioni dei lavori che si rendessero necessari nell'interesse della comunione dei condomini, sia sugli impianti sia sulle parti comuni dell'edificio.

I lavori di cui sopra dovranno, salvo casi speciali d'urgenza, svolgersi durante i giorni feriali dalle ore 9 alle ore 18".

- all'art. 8 denominato "Esecuzione di opere":

"È vietato eseguire opere e fare varianti all'Immobile, anche all'interno degli alloggi, che possano danneggiare la stabilità od arrecare comunque molestia o danni diretti od indiretti.

In ogni caso, ad eccezione delle modifiche interne che non incidono né sulla struttura né sugli impianti, occorrerà la preventiva autorizzazione scritta dell'amministratore, il quale dovrà autorizzare pure la apposizione di ponteggi, steccati, impalcature necessarie per i lavori allo stabile o alle sue porzioni.

Sono comunque previsti dal presente regolamento, e pertanto si intende per gli stessi già concessa per quanto di competenza del condominio l'autorizzazione, i seguenti interventi:

- accorpare e/o frazionare U.I. diverse o loro porzioni, compresi quindi i sottotetti, a condizione che la somma dei millesimi iniziali delle parti coinvolte, non venga variata, così da non arrecare danno agli altri condomini; il proprietario dovrà comunicare all'amministratore i millesimi attribuiti alle nuove U.I. ottenute;*
- derivare dalle reti servizi generale di luce, gas, TV ecc.. gli allacciamenti per le eventuali U.I. ottenute in seguito a frazionamenti, ampliamenti o trasformazioni;*
- cambiare la destinazione d'uso delle U.I., unicamente per trasformarle da uso residenziale in ufficio. Trasformazione che dovrà avvenire in conformità a quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali. È comunque vietato l'insediamento di attività rumorose o nocive;*
- utilizzare a fine abitativo i sottotetti ed a tale fine installare ulteriori lucernari raso falda, e realizzare comini nel tetto per meglio sfruttarle. Dovrà però sempre essere mantenuta l'uniformità di materiali e colori nonché il coordinamento con quanto già realizzato;*
- installare, a finestre e porte delle varie U.I., inferriate di protezione fisse ed apribili, nonché zanzariere, purché a disegno unitario. Il modello tipo da utilizzare sarà approvato dall'assemblea ed a questo dovranno adeguarsi quanti vorranno eseguire l'installazione, che potrà aver luogo anche in epoche successive;*
- [...];*
- installare apparecchiature di video ripresa, delle aree condominiali interne ed esterne, al fine di garantire la massima difesa delle U.I. private. In tale caso dovranno essere informati tutti i condomini e l'amministratore, che darà le prescrizioni per l'installazione delle targhette indicanti che l'area è videosorvegliata;*
- installare apparecchi di sollevamento per soggetti diversamente abili per collegare eventuali U.I. su diversi livelli ancorandosi alle murature esistenti, sia private che condominiali;*
- installare ulteriori lucernari raso falda, e realizzare camini nel tetto per meglio sfruttare i sottotetti. Dovrà però sempre essere mantenuta l'uniformità di materiali e colori nonché il coordinamento con quanto già realizzato;*
- [...]"*

- all'art. 9 denominato "Obblighi e diritti dei Condomini":

"[...]

Il Condomino deve notificare all'amministratore il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato presso lo stabile.

Ciascun Condomino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche facendo cenno di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità; nonché di imporre l'osservanza del regolamento stesso, delle sue modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori e occupanti a qualsiasi titolo delle U.I. sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

In caso di trasferimento di proprietà il condomino è tenuto:

- *a comunicare a mezzo lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, all'amministratore le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento.*
- *a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio fino al giorno della vendita, tenuto conto anche delle spese condominiali preventivate ed approvate, ultimate o in corso;*
- *[...]*

Nei rapporti con il Condominio l'inquilino non può sostituire il proprietario, fatti salvi i casi previsti dalla legge.

[...]

È vietato occupare anche solo temporaneamente i siti comuni, tranne i casi espressamente autorizzati dall'amministratore per il tempo strettamente necessario relativamente ai motivi della richiesta.

È vietato tassativamente depositare o tenere in tutti i locali cose o materiali infiammabili, tossici, causanti odori molesti e comunque pericolosi per l'incolumità del Condominio (bombole gas liquido).

Per ragioni di sicurezza e per garantire il facile accesso a tutti i locali dell'interrato, la corsia dei box deve sempre essere libera. Pertanto nell'area di transito e di manovra delle autorimesse (corsia) ed in tutte le zone di uso comune in genere, sono tassativamente vietate la sosta, il parcheggio anche solo temporaneo ed il lavaggio di automobili, motociclette, biciclette o altro.

È vietato il parcheggio di biciclette, motociclette o similari negli ingressi dei vani scala, e comunque in genere nei luoghi comuni. Nel rispetto dell'ambiente e del risparmio energetico dovrà comunque essere agevolata l'individuazione e la delimitazione di spazi comuni per il parcheggio di biciclette.

[...]

È vietato battere tappeti, materassi ecc., prima delle ore 8 e dopo le ore 11 antimeridiane salvo restrizioni maggiori previste dai Regolamenti Municipali di Carmagnola o dell'assemblea condominiale.

[...]

Le eventuali installazioni di antenne paraboliche dovranno essere effettuate sui tetti previa autorizzazione del Condominio; di conseguenza è vietato ai singoli condomini l'installazione di dette antenne sui muri esterni dei fabbricati o sui balconi.

[...]

Ad alcuni locali sia del cantinato, sia del sottotetto, così come individuati nella planimetria allegata al presente Regolamento, date le loro caratteristiche, sono sin da ora attribuibili millesimi come box per le cantine e come alloggi per i sottotetti, relativamente sia alla proprietà sia alla ripartizione delle spese, pertanto il condominio nulla può eccepire per l'uso degli stessi a tale fine.

È fatta salva e impregiudicata la possibilità di cambiare la destinazione d'uso dei locali sottotetto qualora lo consentisse la normativa nazionale, regionale o comunale vigente o futura, previa l'acquisizione di tutti i permessi necessari. Tale trasformazione, come più volte richiamato, per quanto di competenza del condominio è già autorizzata e contemplata e non comporterà la modifica degli attuali millesimi.

[...]

Nel rispetto delle norme urbanistiche attuali o future, è data facoltà ai proprietari dei sottotetti di aumentare, a proprie spese e con il ripristino del tetto, il numero di lucernari".

Per una migliore comprensione dei vincoli di natura condominiale si rimanda ampiamente alla lettura integrale del Regolamento di Condominio che si allega alla presente relazione.

STIMA LOTTO 3

Stima del bene.

Il valore commerciale dei beni viene stimato dallo scrivente secondo il **metodo del confronto di mercato (MCA)**, procedimento di stima del prezzo di mercato che si svolge attraverso il confronto tra gli immobili oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto, ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Sulla scorta delle ricerche espletate dallo scrivente, il mercato immobiliare del Comune di Carmagnola sembrerebbe caratterizzato da una certa scarsità di contrattazioni aventi ad oggetto box auto; tuttavia, risultano presenti contrattazioni che hanno previsto il trasferimento di proprietà di unità residenziali ed autorimesse contestualmente. Segnatamente lo scrivente ha potuto reperire due comparabili relativi a trasferimenti di proprietà di unità residenziali e contestualmente di box auto relative proprio al complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima. Tale eventualità appare allo scrivente dirimente anche in relazione al fatto che i due comparabili risultano soggetti a loro volta alla Convenzione Edilizia a rogito Carmelo Ceraolo del 04/02/2005 rep. 181.507, così come il bene oggetto di stima. Lo scrivente ha potuto reperire copia degli atti di compravendita, copia degli attestati di prestazione energetica, copia delle planimetrie catastali e delle visure.

Lo scrivente ha provveduto a valutare le caratteristiche quantitative riferite alle superfici (principali e secondarie) ed alle dotazioni impiantistiche, nonché qualitative valutando in una scala ordinale il grado di manutenzione degli esterni e degli interni (per quanto desumibile dalla lettura degli atti e dagli interventi manutentivi realizzati sugli immobili), escludendo le caratteristiche che non contribuiscono alla determinazione del prezzo dei beni oggetto di stima. Analizzando i predetti atti, lo scrivente ha provveduto a calcolare i prezzi marginali riferiti alle superficie dei box auto, ritenendoli direttamente applicabili per la stima.

Lo scrivente, analizzato l'andamento del mercato immobiliare di zona avvalendosi della disamina dei valori rilevabili dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al secondo semestre del 2023 ed al secondo semestre del 2024 (ultimo dato disponibile), ha provveduto a calcolare il **saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato** relativo ad abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, riferito alla zona D1 – Periferica / RESIDENZIALE VIA TORINO, V.LE GARIBALDI, VIA RACCONIGI – del Comune di Carmagnola, ottenendo i seguenti risultati.

Per le abitazioni di tipo economico (cat. A/3)

$$\text{Valore unitario medio 2° semestre 2023} = \frac{(\text{Valore minimo} + \text{Valore Massimo})}{2}$$

$$\frac{\left(730,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + 1.100,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}\right)}{2} = 915,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

$$\text{Valore unitario medio 2° semestre 2024} = \frac{(\text{Valore minimo} + \text{Valore Massimo})}{2}$$

$$\frac{\left(670,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} + 1.000,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}\right)}{2} = 835,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}$$

$$\text{Saggio di variazione annuale dei prezzi di mercato} = \frac{835,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} - 915,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}}{915,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}}} = -0,0874$$

Il saggio di variazione annuale dei prezzi degli immobili relativo ad **abitazioni di tipo economico** in **stato conservativo normale** risulta pari a -8,74%. Mercato in fase di marcata svalutazione.

Metodo del confronto di mercato (MCA) con 2 comparabili recentemente compravenduti.

1.TABELLA DATI			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Unità A	Unità B	Unità S
Prezzo totale PRZ (€)	164.500,00 €	145.000,00 €	Incognita
Data DAT (mesi)	13	4	0
Superficie principale SUP (mq)	89,93	91,61	0,00
Balconi BAL (mq)	77,63	18,72	0,00
Cantina CAN (mq)	19,74	9,43	0,00
Autorimessa BOX (mq)	17,43	23,83	0,00
Sottotetto non abitabile SOT (mq)	0,00	0,00	183,86
Sevizi SER (n)	1	1	0
Riscaldamento Auton. RIA (0-1)	1	1	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1	1	0
Stato di manutenzione esterno (STMe) (n)	2	2	2
Stato di manutenzione interno (STMi) (n)	2	2	1

2. INDICI MERCANTILI	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	0,087
p(BAL)/p(SUP)	0,50
p(CAN)/p(SUP)	0,50
p(BOX)/p(SUP)	0,90
p(SOT)/p(SUP)	0,20
Costo intervento manut est. (€)	15.000,00
Costo intervento manut int. (€)	15.000,00

2.1 CALCOLO DEL COSTO DEPREZZATO	
Servizi	
Costo (€)	7.000,00
Vetustà (t)	18
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	1.960,00
Riscaldamento autonomo	
Costo (€)	3.500,00
Vetustà (t)	18
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	980,00
Impianto elettrico	
Costo (€)	5.000,00
Vetustà (t)	18
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	1.400,00

3.CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.
SUP commerciale comparabile A	156,10
SUP commerciale comparabile B	127,13
SUP commerciale subject	15,38

4.CALCOLO PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	€/mq
--	------

Prezzo medio comparabile A	1.053,80
Prezzo medio comparabile B	1.140,55
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	1.053,80

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	1.198,11	1.056,08
p(SUP) (€/mq)	1.053,80	1.053,80
p(BAL) (€/mq)	526,90	526,90
p(CAN)/p(SUP) (€/mq)	526,90	526,90
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	948,42	948,42
p(SOT)/p(SUP) (€/mq)	210,76	210,76
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	1.960,00	1.960,00
p(RIA) (€)	980,00	980,00
p(ELE) (€)	1.400,00	1.400,00
p(STMe) (€)	15.000,00	15.000,00
p(STMi) (€)	15.000,00	15.000,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE			
Prezzo e caratteristica		Unità A	Unità B
PRZ	(€)	164.500,00	145.000,00
DAT	(€)	-15.575,41	-4.224,33
SUP	(€)	-94.768,07	-96.538,45
BAL	(€)	-40.903,18	-9.863,55
CAN	(€)	-10.400,99	-4.968,66
BOX	(€)	-18.427,77	-22.600,81
SOT	(€)	38.750,27	38.750,27
SER	(€)	-1.960,00	-1.960,00
RIA	(€)	-980,00	-980,00
ELE	(€)	-1.400,00	-1.400,00
STMe	(€)	0,00	0,00
STMi	(€)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI		3.834,86	26.214,47
VALORE ATTESO BENE 3		€ 15.024,66	
VALORE ARROTONDATO BENE 3		€ 16.000,00	

Valore di stima del Bene n. 3: 16.000,00 € (sedicimila/00 euro).

Il **prezzo base per la vendita** viene ricavato applicando le seguenti detrazioni:

- 10 % in relazione all'assenza di garanzia di vizi occulti (- 1.600,00 €);
- 700,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della CILA tardiva;
- 1.000,00 € quale sanzione amministrativa;
- 350,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 70,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa.

In conclusione, prezzo base per la vendita è pari ad € 16.000,00 – € 1.600,00 – € 700,00 – € 1.000,00 – € 350,00 – € 70,00 = € 12.280,00 arrotondabili a 12.300,00 €.

Prezzo base per la vendita del Bene n. 3: 12.300,00 € (dodicimilatrecento/00 euro).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene necessario segnalare riserve od ulteriori particolarità rispetto a quelle già indicate nella presente relazione.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto rassegna la relazione di stima in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rivalba, li 18/11/2025

L'Esperto

Arch. Serione Niccolò

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 Documentazione fotografica;
- All. 2 Estratto di mappa catastale al foglio 127 del Comune di Carmagnola, mappale 1030;
- All. 3 Elenco dei subalterni assegnati al foglio 127 del Comune di Carmagnola, particella 1030;
- All. 4 Elaborato planimetrico catastale al foglio 127 del Comune di Carmagnola, particella 1030;
- All. 5 Visura catastale storica al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 127 del Comune di Carmagnola, particella 1030, subalterno 47;
- All. 6 Visura catastale storica al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 127 del Comune di Carmagnola, mappale 1030;
- All. 7 Planimetria catastale dell'unità immobiliare al foglio 127 del Comune di Carmagnola, particella 1030, subalterno 47;
- All. 8 Atto di compravendita a rogito dott. Carmelo Ceraolo Notaio in Torino del 01/12/2003 rep. 173.226, racc. 21.405;
- All. 9 Convenzione edilizia a rogito dott. Carmelo Ceraolo Notaio in Torino del 04/02/2005 rep. 181.507, racc. 22.833;
- All. 10 Copia della documentazione tecnico-amministrativa reperita presso l'Archivio edilizio del Comune di Carmagnola;
- All. 11 Estratti da P.R.G.C.;
- All. 12 Copia del regolamento del condominio "La Rosa" sito in Carmagnola via dei Sospiri n. 55 e 57 – via Macario n. 1;
- All. 13 Rendicontazione fornita dall'Amministratore di condominio pro tempore recante le passività gravanti sull'unità immobiliare;
- All. 14 Ispezioni ipotecarie.