

TRIBUNALE DI IVREA RG 357_2018

GIUDICE F. LORENZATTI

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DI SINTESI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Luca Gera, nell'Esecuzione Immobiliare 357/2018 (cfr.

Nomina CTU in data 13 ottobre 2023 Giudice F. Lorenzatti) del R.G.E. promossa da:

omissis

Cod. fisc. ***OMISSIS***

Residente ***omissis***

contro

omissis

Cod. fisc. ***OMISSIS***

Residente ***omissis***

Consegna Perizia di sintesi Novembre 2023

Data la pluralità dei beni interessati dalla presente Procedura esecutiva, l'iter temporale e la complessità dell'istruttoria che ha generato la presente perizia di sintesi delle precedenti consegne, si elencano i passi che hanno generato lo stato attuale dell'elaborato peritale, s***omissis***ficando che si è ripreso la divisione in lotti proposti nella perizia originaria anno 2019

(dati catastali)

Lotto 1 immobile in Gassino T.se fg 15 part 276 sub 15 bene assegnato, presente nella Perizia Originaria 2019, con Decreto di trasferimento n. rep. 182/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 17 marzo 2023 reg. gen./part. 11291/8480. Bene quindi escluso dalla presente Perizia di sintesi

Lotto 2 Beni in Gassino T.se in Vicolo Piave 2 (fg 14 part 154 sub 4) ed in Via Torino n. 4-4/A (fg 14 part 121 sub 5/part 123/part 147/part 148)

Lotto 3 Beni in Gassino T.se Via Cuneo fg 6 part 696 + fg 6 part 726 con fg 6 part 726 sub 2/sub 3, sub 4, sub 5 (in pignoramento originario fg 6 part 726)

Lotto 4 Beni in Leini (To) fg 36 part 58, fg 37 part 44, part 46, part 47, part 54, part 57

Rif.

Maggio 2019 Consegna Perizia CTU Ing. A. Scalise originaria CTU 357_2018

Rif.

Dicembre 2021 Incarico CTU Arch. L. Gera di aggiornamento catastale

.....

(NDR oggetto dell'incarico) Identificazione del BENE - VILLETTA UBICATA A GASSINO TORINESE (TO) - VIA CUNEO, PIANO S1-T-1, avendo cura di provvedere a censire catastalmente il bene, in guisa da consentirne l'esatta identificazione anche ai fini del pignoramento e consentire eventualmente l'estensione del pignoramento anche al bene medesimo;

Rif.

Dicembre 2021 Incarico CTU Arch. L. Gera

.....

(NDR oggetto dell'incarico)

Regolarità catastale ed esatta conformazione dell'unità negoziale (NDR Garage in Via Piave), avendo cura di precisare se il bene necessita di adeguamento catastale ed è stato correttamente individuato nel pignoramento e nella successiva nota di trascrizione;

Rif.



Maggio 2022 Incarico CTU Arch. L. Gera

.....
(NDR oggetto dell'incarico) DISPONE che nelle more il perito l'Arch. Gera voglia integrare la perizia limitatamente al bene 3 sito in Gassino Torinese (TO) - Viale Bollino n.4 (ex Via Torino n.4), chiarendo i profili controversi sopra enucleati.

Rif.

Giugno 2023 Incarico CTU Arch. L. Gera

.....

Il Giudice rilevato che il creditore procedente ha provveduto a coltivare autonomo pignoramento sul bene di seguito identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Gassino al F. 6, n. 726, sub. 2,3,4,5 e che il già menzionato pignoramento è stato riunito con il presente di più antica iscrizione a ruolo

.....

DISPONE che il perito stimatore, l'Arch. Luca Gera, voglia depositare nel termine di giorni 30 perizia che tenga conto del nuovo bene aggredito

Rif.

Ottobre 2023 Incarico CTU Arch. L. Gera

Il giudice assegna all'Arch. Gera compito di redigere una perizia di sintesi



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE IN ACCORDO QUESITO CONSEGNATO IN CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI IVREA IN DATA 02 LUGLIO 2015

Trascrizione atto pignoramento	Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 07 dicembre 2018 nr rep. 6442/2018 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 29 gennaio 2019 reg. gen./part. 3581/2503
--------------------------------	--

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI Lotto 2

Dati catastali	immobile 1 (autorimessa) fg 14 part 154 sub 4 natura C/6 + Immobile 2 (abitazione) fg 14 part 121 sub 5/part 123/part 147/part 148
Destinazione	(autorimessa)+ (abitazione)
Quota colpita	Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 immobile 1 (autorimessa) fg 14 part 154 sub 4 natura C/6 ***omissis*** ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, comproprietaria in ragione della quota di 1/2 Immobile 2 (abitazione) fg 14 part 121 sub 5/part 123/part 147/part 148 ***omissis*** ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** comproprietaria in ragione della quota di 1/2

VALORE DI MERCATO

BASE D'ASTA	Valutazione a corpo dell'intero lotto per la piena proprietà€ 161.000,00 (diconsi Euro centosessantunomila/00) il soggetto intestatario della presente esecuzione è un comproprietario, non dispone dell'intero di proprietà del bene indicato nel verbale di pignoramento.
-------------	--

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde (Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021)
Comproprietari non eseguiti	Sussistono comproprietari non eseguiti i sigg.ri ***omissis*** ***omissis*** (NDR cod. fisc. ***OMISSIS***), ***omissis*** (NDR cod. fisc. ***OMISSIS***), ***omissis*** (NDR cod. fisc. ***OMISSIS***), e ***omissis*** (NDR cod. fisc. ***OMISSIS***) sono comproprietari - la prima in

	ragione della quota di 1/2, gli altri in ragione della quota di 1/6 ciascuno – dei seguenti cespiti: ..Nel Comune di Gassino Torinese: - Vicolo Piave n. 2, censito nel Catasto Fabbricati sezione urbana al foglio 14 particella n. 154 subalterno 4 – piano T, categoria C6, consistenza 13 metri quadri, natura stalle scuderie e rimesse; (NDR Immobile 2) dichiara che i sigg.ri ***omissis*** (NDR ***omissis*** ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***), ***omissis*** (NDR ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***) e ***omissis*** (NDR ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***) sono comproprietari dei seguenti beni immobili in ragione delle medesime quote sopra individuate (i.e.: 1/2; 1/4; 1/4): Nel Comune di Gassino Torinese: Via Torino n. 4 (oggi via Bollino n. 4), interno 4A, censito al Catasto fabbricati, foglio 14 particelle 121,123,147,148 subalterno 5, piano S1, categoria A4, consistenza 8 vani;
Documentazione ex art. 567 cpc	non conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc	non sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	Oneri condominiali e difformità edilizie e catastali da regolarizzare
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Sussistono formalità che non potranno essere cancellate
Stato di occupazione	Autorimessa libera nella disponibilità della comproprietaria intestataria della presente procedura esecutiva Cantina e piano primo liberi nella disponibilità della comproprietaria intestataria della presente procedura esecutiva Piano terra dell'abitazione occupata da attività commerciale senza titolo con autorizzazione temporanea all'occupazione (cfr. Udienza Giudice in data 20 febbraio 2023 e successiva scrittura privata in data 07 marzo 2023)

NOTE DEL CTU

Segnalare al G.E. qualsiasi problematica che possa pregiudicare la trasferibilità dei beni ed indicare il paragrafo di riferimento della perizia ove tale problematica è indicata.

- il soggetto intestatario della presente esecuzione è un comproprietario, non dispone dell'intero di proprietà del bene indicato nel verbale di pignoramento (cfr. Ordinanza Giudice Buffoni 2021)
- Difformità catastali ed edilizie (Quesito 1, quesito 5 e quesito 6)
- Atto notarile originario di compravendita del (bene 2 abitazione) non rintracciabile

LOTTO 3_4

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE IN ACCORDO QUESITO CONSEGNATO IN CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI IVREA IN DATA 02 LUGLIO 2015

Trascrizione atto pignoramento	(cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie) Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 07 dicembre 2018 nr rep. 6442/2018 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 29 gennaio 2019 reg. gen./part. 3581/2503) + Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 15 febbraio 2023 nr rep. 838/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 20 marzo 2023 reg. gen./part. 11452/8613) + Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 18 Aprile 2023 nr rep. 1848/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 12 maggio 2023 reg. gen./part. 20399/15498)
--------------------------------	--

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Dati catastali (bene in Via Cuneo, Gassino)	Terreno fg 6 part 696 + Verbale di pignoramento 2018 Fg 6 patr 726 (ente urbano) Verbale di pignoramento 2023 F3 - Unita in corso di costruzione fg 6 part 726 sub 2 fg 6 part 726 sub 3 Piano T -1 S1 fg 6 part 726 sub 4 Piano S1 fg 6 part 726 sub 5 Piano S1
Destinazione	Terreno fg 6 part 696 F3 - Unita in corso di costruzione (porzione di Villetta all'interno di complesso immobiliare)
Quota colpita	Quota 2/4 dell'intera proprietà, quota in capo a ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***

VALORE DI MERCATO

BASE D'ASTA	Valutazione a corpo dell'intero lotto pari a 175 800,00 €
-------------	---

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde in accordo all'Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46743/33869, Ordinanza Ex Art. 702 Ter Comma 5 C.P.C. di accertamento della qualità di erede, che va a definire, per estremi di legge, la corretta intestazione dei beni oggetto di esecuzione
Comproprietari non eseguiti	Sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc	(Villetta) Essendo un bene F3 in corso di costruzione non sono presenti gli elaborati DocFa di planimetria catastali dei singoli sub. Per la mappa in catasto terreni si evidenzia che sono indicati le singole costruzioni del complesso immobiliare – quindi anche la villetta oggetto della presente perizia - (che allo stato attuale delle conoscenze non risulta essere un condomino o rappresentabile come persona giuridica con un legale rappresentante anche si vi sono delle porzioni in comune – strada privata interna e servizi relativi, oltre che porzioni di muratura in comune tra le proprietà delle villette bifamiliari) ma non risultano evidenziate la viabilità interna comune. (Terreno) da Certificato di destinazione Urbanistica Area verde attrezzata ad uso pubblico nella realtà area verde attualmente recintata e chiusa
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc	Non riscontrati atti di compravendita dei beni poi entrati nell'asse ereditario
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	La presente esecuzione colpisce una quota di 2/4 della piena proprietà non l'intero SI segnalano servitù non rimpportate in atti (cfr. descrizione stato di fatto)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Non potrà essere cancellata la formalità riferita all'Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019 e le note riferite della Convenzione edilizia Atto notaio Ceraolo di Torino in data 22 maggio 1992 repertorio 73630 raccolta 5185 registrato a Torino il primo giugno 1992 al numero 19674 e del relativo PEC, oltre alla partecipazione delle parti comuni del complesso. Il bene è stato costruito, insieme agli altri del complesso sul lato verso ovest, attraverso un

	Piano Esecutivo Convenzionato Gli obblighi e le caratteristiche riportate nel Piano Edilizia Convenzionato e nella Convenzione citata (cfr. Quesito 6. Convenzione edilizia Atto notaio Ceraolo di Torino in data 22 maggio 1992 repertorio 73630 raccolta 5185 registrato a Torino il primo giugno 1992 al numero 19674) si intendono assunte obbligatoriamente dai proponenti e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, quindi attuali e futuri proprietari. Le vendite sono fatte a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, e sono compresi nelle vendite tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudini Si segnala che nel fascicolo agli atti per la procedura in oggetto, che comprende anche altri lotti, sono stata depositati più titoli di intervento. Titoli. I Verbali di pignoramento considerano la sola parte di proprietà dell'Esecutata non la piena proprietà
Stato di occupazione	(Villetta) Libero senza mobilio piano terra e primo Piano interrato usato come magazzino dalla persona delegata dall'Esecutata a presenziare ai sopralluoghi, senza titolo dimostrato. (terreno) area chiusa con cancello e lucchetto nella disponibilità della comproprietaria interessata dalla presente esecuzione

NOTE DEL CTU

Segnalare al G.E. qualsiasi problematica che possa pregiudicare la trasferibilità dei beni ed indicare il paragrafo di riferimento della perizia ove tale problematica è indicata.

- Proprietà in accordo Ordinanza all'Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019
- Non è stata riscontrato un atto di compravendita originario
- Il bene indicato in pignoramento ha accesso fisico solo da un Bene comune non censibile fg 6 part 726 sub 1. Solo come nota si precisa che il bene non ha riscontro nel verbale di pignoramento.
- Pratica edilizia di riferimento scaduta temporalmente prima del 2000 (categoria catastale F3 ben in corso di costruzione).
- Presenza di comproprietari non esegutati.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE IN ACCORDO QUESITO CONSEGNATO IN CANCELLERIA DEL TRIBUNALE DI IVREA IN DATA 02 LUGLIO 2015	
Trascrizione atto pignoramento	Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 07 dicembre 2018 nr rep. 6442/2018 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 29 gennaio 2019 reg. gen./part. 3581/2503

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI Lotto 2	
Dati catastali	nel Comune di Leini (To) catasto Terreni fg 36 part 58 consistenza 3 ettari 12 are 86 centiare fg 37 part 44 consistenza 8 are 25 centiare fg 37 part 46 consistenza 67 are 37 centiare fg 37 part 47 consistenza 94 are 81 centiare fg 37 part 54 consistenza 1 ettaro 41 are 94 centiare fg 37 part 57 consistenza 1 ettaro 40 are 59 centiare
Destinazione	Terreni agricoli
Quota colpita	Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 ***OMISSIS*****omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** Proprietà 1/2 Regime: bene personale

VALORE DI MERCATO	
BASE D'ASTA	Valutazione a corpo dell'intero lotto pari a € 197.500,00 (diconsi Euro centonovantasettemilacinquecento/00) il soggetto intestatario della presente esecuzione è un comproprietario, non dispone dell'intero di proprietà del bene indicato nel verbale di pignoramento.

SINTESI ACCERTAMENTI	
Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde (Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021)
Comproprietari non eseguiti	Sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc	Visura catastale non sembra riportare intestazione di proprietà con nota esplicita riferita ad Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cpc	
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri	Elettrodotto + Certificazione di Destinazione Urbanistica

	Le vendite sono fatte a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti La presente esecuzione colpisce una quota della piena proprietà non l'intero
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Non potrà essere cancella la formalità riferita all'Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019
Stato di occupazione	I terreni sono attualmente condotti da persona estranea alla procedura in accordo a documentazione consegnata al Custode Giudiziaria e trasmessa all'attenzione dell'Ill.mo sig. Giudice Presenza di documentazione di occupazione da parte conduttore da verificare

NOTE DEL CTU

Segnalare al G.E. qualsiasi problematica che possa pregiudicare la trasferibilità dei beni ed indicare il paragrafo di riferimento della perizia ove tale problematica è indicata.

- il soggetto intestatario della presente esecuzione è un comproprietario, non dispone dell'intero di proprietà del bene indicato nel verbale di pignoramento (cfr. Ordinanza Giudice Buffoni 2021)
- Atto notarile originario di compravendita dell'intero lotto dei terreni dei terreni non rintracciabile
- Presenza di comproprietari non eseguiti.

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

Quesito 1. L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti.

In base alla documentazione agli atti, documentazione richiamata in premessa, in questa Perizia di sintesi si identificano gli immobili pignorati in accordo alla già menzionata presentazione in lotti concordata

LOTTO 2

I beni interessati della presente Procedura Esecutiva per il lotto citato e successivamente meglio definito (cfr. Lotto 2 Perizia CTU Maggio 2019) + (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 07 dicembre 2018 nr rep. 6442/2018 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 29 gennaio 2019 reg. gen./part. 3581/2503) sono indicati come, in unita negoziale n.2 in Gassino T,se,

immobile 1 (autorimessa)

fg 14 part 154 sub 4 natura C/6 consistenza 13 mq indirizzo Vicolo Piave 2 piano T

immobile 2 (abitazione)

fg 14 part 121 sub 5/part 123/part 147/part 148 natura A/4 consistenza 8 vani indirizzo Via Torino 4 interno 4° piano S1

Dalle visure catastali aggiornate (Allegato 2_Visure catastali) i beni risultano essere così definiti, in Gassino Torinese:

immobile 1 (autorimessa)

fg 14 part 154 sub 4 categoria C/6 classe 3 consistenza 13 mq Superficie Catastale Totale: 18 m²

Rendita Euro 94,00 L. 182.000 indirizzo Vicolo Piave n. 2 Piano T

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D933 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 119

con intestazione di proprietà riferita a ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (Proprietà 1/6 bene personale), ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (Proprietà 1/2 bene personale), ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (Proprietà 1/6 bene personale), ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (Proprietà 1/6 bene personale), quindi il soggetto intestatario della presente esecuzione è un comproprietario, non dispone dell'intero di proprietà del bene indicato nel verbale di pignoramento.

immobile 2 (abitazione)

fg 14 part 121 sub 5/part 123/part 147/part 148 categoria A/4 classe 2 consistenza 8 vani
Superficie Catastale Totale: 89 m² Totale: escluse aree scoperte*:89 m² Rendita Euro 516,46 L.
1.000.000 indirizzo Via Torino n. 4-4/A Piano S1

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D933 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 121

Codice Comune D933 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 122

Codice Comune D933 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 123

indirizzo Via Torino 4 interno 4 a piano S1

con intestazione di proprietà pari all'intero riferita a ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***- soggetto
deceduto in data 02 agosto 2017, madre di ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***, soggetto intestatario
della presente esecuzione come debitrice eseguita.

L'intestazione di proprietà riportata nelle visure non risulta essere aggiornata in accordo
all'Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019
Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part.
46744/33870, Ordinanza Ex Art. 702 Ter Comma 5 C.P.C. di accertamento della qualità di erede, che va
a definire, per estremi di legge, la corretta intestazione dei beni oggetto di esecuzione (si rimanda al
Quesito 2. la disamina e le s***omissis***fiche necessarie).

Si anticipa la suddivisione in quota di proprietà definita dalla già menzionata Ordinanza per
immobile 2 (abitazione)

.....
dichiara che i sig.ri ***omissis*** (NDR ***omissis*** ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***),
omissis (NDR ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***) e ***omissis*** (NDR ***omissis***
cod. fisc. ***OMISSIS***) sono comproprietari dei seguenti beni immobili in ragione delle
medesime quote sopra individuate (i.e.: 1/2; 1/4; 1/4):

Nel Comune di Gassino Torinese:

..... Via Torino n. 4 (oggi via Bollino n. 4), interno 4A, censito al Catasto fabbricati, foglio 14
particelle 121,123,147,148 subalterno 5, piano S1, categoria A4, consistenza 8 vani;

.....
Il soggetto intestatario della presente esecuzione è un comproprietario, non dispone dell'intero di
proprietà del bene indicato nel verbale di pignoramento.

Per la corretta identificazione dei beni, si propone la seguente definizione dei confini, in accordo ad
allegato 2_Planimetrie Catastali ed, per il solo Immobile 1 (autorimessa) i riferimenti citati in atto di
compravendita di acquisto (cfr. Allegato 2_Notaio Notaio Umberto Romano di Chivasso in data 07
febbraio 2002 rep 10567 trascritto Servizio pubblicità Immobiliare Torino 2 reg. gen./part.

5512/3474 in data 10 febbraio 2001 + Allegato 2_2022_04_20 Relazione Garage a firma del presente CTU Arch. L. Gera)

Per (Immobile 1) bene immobile (autorimessa catastalmente definito Foglio 14 particella 154 subalterno 4, categoria C/6) sito in Comune di Gassino Torinese, facente parte del fabbricato di civile abitazione di più soggetti proprietari, posto in vicolo Piave numero civico 2 (due) e precisamente: al piano terreno un locale ad uso autorimessa, identificabile come il secondo partendo dalla scala esterna in testata est della manica dei garage, coerente autorimessa fg 14 part 154 sub 3, cortile comune, autorimessa fg 14 part 154 sub 5 e passaggio privato.

In analisi della documentazione non vi è corrispondenza tra catasto terreni e catasto fabbricati (cfr. Allegato 2_2022_04_20 Relazione Garage).

Per (Immobile 2)

bene immobile (abitazione catastalmente definito fg 14 part 121 sub 5/part 123/part 147/part 148 natura A/4).

La rappresentazione catastale della planimetria in catasto fabbricato non corrisponde allo stato di fatto, sia come elaborato di visura che come elaborato planimetrico.

Nel mese di giugno 2022 il competente ufficio catastale ha aggiornato il precedente elaborato catastale che era stato allegato all'originaria perizia consegnata nel mese di maggio 2019, (elaborato agli atti in forma parziale rispetto all'esatta consistenza, che illustrava il solo piano terra della costruzione) con la scheda castale completa originaria registrata nr. 890/91 in data 28 dicembre 1939 e la successiva planimetria in data 29 febbraio 1940, che illustrava almeno il corretto numero di livelli del bene, cioè cantina in un livello interrato, abitazione ad un piano terra e primo piano, con le pertinenze assegnate, anche se la situazione esposta in planimetri non è corrispondente allo stato dei luoghi attuale come consistenza, come meglio s***omissis***ficato in seguito.

L'abitazione si sviluppa su due piano fuori terra, con accesso principale da Via Bolino (quindi si segnala che l'indirizzo corretto è via Bollino 4/4a Gassino T.se, e non Via Torino, probabile indicazione toponomastica di un tempo precedente), coerente in catasto terreni, la via pubblica Via Torino, ente urbano (in realtà vano scala) fg 14 part 122, ente urbano fg 14 part 121, ente urbano fg 14 part 125, altra proprietà fg 14 part 124.

La cantina non si sviluppa sotto l'impronta della costruzione definita come Immobile 2 per il piano terra e piano primo, si raggiunge dalla costruzione con passaggi attraverso altre proprietà, in altra parte della cellula edilizia della corte interna dell'isolato che prospetta su Via Bollino.

Sulla scorta della documentazione rinvenuta ed allegata la cantina confina (catasto fabbricati) con il corridoio indicato in planimetria fg 14 part 120 sub 1 a livello interrato, con la cantina indicato in planimetria fg 14 part 40 a livello interrato, terrapieno di altra proprietà fg 14 part 38, con la cantina

indicato in planimetria fg 14 part 152 sub 9/part 154 sub 13 a livello interrato, precisando che tale descrizione dovrebbe essere aggiornata/confermata successivamente con le dovute conferme data la frammentarietà delle proprietà limitrofe ed il non allineamento delle mappe, oltre la presenza, agli atti, di fabbricati rurali.

In considerazione dell'eventuale vendita, nei termini temporali della vigente legislazione, occorre un aggiornamento sia riguardo gli atti autorizzativi che in riferimento alla pratica catastale per la corretta rappresentazione del fabbricato della costruzione, da verificare e la corretta intestazione citata in precedenza.

Per (Immobile 2), bene immobile (abitazione catastalmente definito fg 14 part 121 sub 5/part 123/part 147/part 148 natura A/4), occorrerebbe aggiornare la visura attuale con la corretta indicazione dell'indirizzo, della corretta indicazione della dicitura riguardo i livelli del bene, quindi non piano S1 come attualmente riportato ma piano S1, Piano terra e piano primo e riportare la corretta indicazione delle coerenze e degli intestatari.

Occorrerà la verifica preliminare del contorno del fabbricato per verificare la corretta rappresentazione in mappa terreni o la necessità di predisporre un nuovo tipo mappale/integrazione

Successivamente la verifica in mappa terreni, occorre predisporre DOC.FA. per il catasto fabbricati dedicato attraverso la seguente procedura:

- Rilievo dello stato di fatto della costruzione (ai vari livelli)
- Verifica della destinazione d'uso
- Restituzioni delle misure in formato digitale con le esatte destinazioni d'uso
- Calcolo delle superfici dei singoli vani
- Acquisizione delle planimetrie digitali su procedura DocFa
- Ri-conteggio della consistenza
- Compilazione quadri procedura DocFa
- Trasmissione file di aggiornamento della banca dati catastale per via telematica
- aggiornamento visura catastale con eventuale verifica/modifica dei dati catastali di riferimento.

Tale modifica può interessare con nuovi riferimenti identificativi i beni indicati nel pignoramento immobiliare, e tale modifica è ad esclusiva decisione del competente ufficio dell'Agenzia del Territorio.

La procedura citata non può essere attualmente definita come impegno temporale ed economico, essendo di particolare complessità, complessità che è il risultato di un precedente stato descrittivo non coerente.

Tale procedura deve essere eseguita da professionista abilitato espressamente autorizzato con costi e tempistica da verificare in fase di effettivo svolgimento dell'incarico.

Inoltre tali aggiornamenti potrebbero coinvolgere altre proprietà per la corretta definizione dei perimetri delle rispettive proprietà ed eventuali servitù.

Nell'aggiornamento dovrà essere riportata anche la corretta intestazione di proprietà e le quote relative.

Si sottopone la situazione descritta anche in riferimento ad una percentuale di deprezzamento riferita al prezzo di stima di massima per i dovuti aggiornamenti necessari.

LOTTO 3

(cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 07 dicembre 2018 nr rep. 6442/2018 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 29 gennaio 2019 reg. gen./part. 3581/2503)

+

(cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 15 febbraio 2023 nr rep. 838/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 20 marzo 2023 reg. gen./part. 11452/8613)

+

(cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 18 Aprile 2023 nr rep. 1848/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 12 maggio 2023 reg. gen./part. 20399/15498)

sono indicati nel Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di 07 dicembre 2018 nr rep. 6442/2018

nel comune di Gassino T.se (To) catasto terreni

(Immobile n.3)

fg 6 part 696 Natura Terreno consistenza 3 are 36 centiare

(Immobile n.4)

fg 6 part 726 Ente Urbano consistenza 6 are 50 centiare

A favore Sig. ***omissis*****omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di 2/4.

Con la s***omissis***fica, riportata nel quadro Sezione D:

...anche il fabbricato sopra edificato (NDR si intende fg 6 part 726) ma non ancora censito come tale.....(NDR si rimanda al successivo pignoramento per la corretta definizione dell'attuale costruzione).

Per il terreno fg 6 part 696 le visure catastali riportano la seguente identificazione

fg 6 part 696 qualità seminativo classe 1 superfice (m²) 336 reddito Dominicale Euro 3,90 Agrario Euro 2,34 - dati derivati da frazionamento in atti dal 03/07/1993 (n. 278.1/1991)
intestato a ***OMISSIS*****omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per Proprietà 1000/1000

Si tratta di un terreno in Gassino di forma triangolare a fianco della rotonda di manovra al termine di Via Cuneo, confinante con fg 6 part 933, part 935, part 306, part 697 (via Cuneo), part 386 (argine verso canale).

Per il terreno fg 6 part 726 le visure catastali riportano la seguente identificazione

fg 6 part 726 Ente urbano superfice are 6 ha 50 per tipo Tipo Mappale del 10/06/2002 Pratica n. 8230 in atti dal 10/06/2002 (n.12923.1/2002)

intestato a ***OMISSIS*****omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per Proprietà 1000/1000

Si tratta di un terreno con fabbricato sopra edificato, all'interno di un complesso edilizio con accesso comune da Via Cuneo (come meglio s***omissis***ficato di seguito) confinate fg 6 part 727, part 736, part 697, part 1136, part 306.

La proprietà del bene dovrebbe essere aggiornata in accordo all'Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46743/33869, Ordinanza Ex Art. 702 Ter Comma 5 C.P.C. di accertamento della qualità di erede, che va a definire, per estremi di legge, la corretta intestazione dei beni oggetto di esecuzione (cfr. Allegato 2 - Visure ipotecarie pag 19_20).

Si anticipa la suddivisione in quota di proprietà definita dalla già menzionata Ordinanza

.....

Conseguentemente, dichiara che i sigg.ri ***omissis*** (NDR ***OMISSIS*****omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***), ***omissis*** (NDR ***OMISSIS*****omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***) e ***omissis*** (NDR ***OMISSIS*****omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***) sono comproprietari dei seguenti beni immobili in ragione delle medesime quote sopra individuate (i.e.: 1/2; 1/4; 1/4):

Nel Comune di Gassino Torinese:

2. terreno censito al Catasto Terreni, foglio 6, particella 696 natura T - Terreno, consistenza 3 are 36 centiare;

3. terreno censito al Catasto Terreni, foglio 6, particella 726, natura EU ente urbano, consistenza 6 are 50 centiare e fabbricato sopra edificato ma non ancora censito come tale;

.....

quindi il soggetto intestatario della presente esecuzione è un comproprietario, non dispone dell'intero di proprietà del bene indicato nel verbale di pignoramento.

Il bene precedentemente identificato fg 6 part 726 è successivamente definito nel Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 15 febbraio 2023 nr rep 838/2023 e nel Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 18 Aprile 2023 nr rep. 1848/2023

come, in unità negoziale n.1 in Via Cuneo snc

Immobile n.1

catasto fabbricati

ASTE GIUDIZIARIE®
fg 6 part 726 sub 2
fg 6 part 726 sub 3

ASTE GIUDIZIARIE®

F3 – Unità in corso di costruzione

Piano T -1 S1

(identificativo dell'immobile nella formalità Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 07 dicembre 2018 catasto terreni fg 6 part 726)

Immobile n.2

catasto fabbricati

fg 6 part 726 sub 4

F3 – Unità in corso di costruzione

Piano S1

(identificativo dell'immobile nella formalità Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 07 dicembre 2018 catasto terreni fg 6 part 726)

Immobile n.3

catasto fabbricati

fg 6 part 726 sub 5

F3 – Unità in corso di costruzione

Piano S1

(identificativo dell'immobile nella formalità Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 07 dicembre 2018 catasto terreni fg 6 part 726)

A favore Sig. ***omissis*****omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 2/4.

Tali beni compongono la porzione verso sud di una villetta bifamiliare all'interno di un complesso immobiliare a Gassino (To) in via Cuneo, villetta iniziata ad essere costruita nei primi anni '90, con interrato, piano terra, piano primo, e sottotetto del livello superiore accessibile solo da scala retrattile e senza aperture verso l'esterno, libera sui tre lati (a nord abbiamo la porzione della villetta bifamiliare non interessata dalla presente esecuzione, quindi la divisione della villetta bifamiliare è lungo l'asse verticale), e circondata da area verde di proprietà, con accesso carraio e pedonale da fg 6 part 726 sub 1, Bene Comune non censibile ai sub. 2, 3, 4, 5 e ad altre u.i.u., bene interno al complesso immobiliare, dove si sviluppa parte della viabilità interna di collegamento dall'ingresso comune ad altre proprietà (con relativo passaggio carraio e pedonale), dall'area di manovra al termine di via Cuneo, che conclude il suo sviluppo in una sorta di area di manovra/piazzola.

Il complesso è stato oggetto di interventi edilizi successivi, a completare la consistenza originaria.

Il bene indicato nel verbale di pignoramento anno 2023 confina con fg. 6 part 1137, part 309, fg 6 part 727 (che indica l'altra porzione della villetta bifamiliare verso nord), BCNC fg 6 part 726 sub 1, fg 6 part 697 – intestato a comune di Gassino dove termina la via Cuneo - e fg 6 part 696.

Il soggetto intestatario della presente esecuzione è un comproprietario per la quota di 2/4, non dispone dell'intero di proprietà del bene indicato nel verbale di pignoramento, esistono dei comproprietari non eseguiti.

L'intestazione di proprietà fg 6 part 726 sub 2/sub 3, sub 4, sub 5 riportata nelle visure risulta essere aggiornata in accordo all'Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46743/33869, Ordinanza Ex Art. 702 Ter Comma 5 C.P.C. di accertamento della qualità di erede, che va a definire, per estremi di legge, la corretta intestazione dei beni oggetto di esecuzione (cfr. Allegato 2 – Visure ipotecarie).

Si anticipa la suddivisione in quota di proprietà definita dalla già menzionata Ordinanza

.....
dichiara che i sig.ri ***omissis*** (NDR ***omissis*** **omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***), ***omissis*** (NDR ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***) e ***omissis*** (NDR ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***) sono comproprietari dei seguenti beni immobili in ragione delle medesime quote sopra individuate (i.e.: 1/2; 1/4; 1/4):

Nel Comune di Gassino Torinese:

.....

3. terreno censito al Catasto Terreni, foglio 6, particella 726, natura EU ente urbano, consistenza 6 are 50 centiare e fabbricato sopra edificato ma non ancora censito come tale (NDR. L'ordinanza citata del 2021 è antecedente all'aggiornamento catastale del 2022 che riposta gli estremi di Catasto Fabbricati di identificazione)

.....
quindi il soggetto intestatario della presente esecuzione è un comproprietario, non dispone dell'intero di proprietà del bene indicato nel verbale di pignoramento.

Attualmente i beni sono di conseguenza intestati (in Gassino Via Cuneo n. snc)

Fg 6 part 726 sub 2/sub 3 cat F3 Piano S1-T - 1

Fg 6 part 726 sub 4 cat F3 Piano S1

Fg 6 part 726 sub 5 cat F3 Piano S1

omissis **omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di proprietà pari a 2/4

omissiscod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di proprietà pari a 1/4

omissiscod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di proprietà pari a 2/4

quindi il soggetto intestatario della presente esecuzione è un comproprietario, non dispone dell'intero di proprietà del bene indicato nel verbale di pignoramento.

Essendo gli estremi di identificazione catastale in riferimento ad un bene definito F/3 - Unità in corso di costruzione - sono disponibile le visure dei beni con l'intestazione di proprietà ma senza indicazione di classe/consistenza/sup. catastale/rendita e senza elaborato di planimetria (cfr. Allegato 2 - Visure Catastali).

LOTTO 4

I beni interessati della presente Procedura Esecutiva per il lotto citato in premessa (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 07 dicembre 2018 nr rep. 6442/2018 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 29 gennaio 2019 reg. gen./part. 3581/2503)

Sono inseriti come, parte di unita negoziale n.2, con i seguenti estremi nel Comune di Leini (To) catasto Terreni (Immobile n.5)

fg 36 part 58

consistenza 3 ettari 12 are 86 centiare

(Immobile n.6)

fg 37 part 44

consistenza 8 are 25 centiare

(Immobile n.7)

fg 37 part 46

consistenza 67 are 37 centiare

(Immobile n.8)

fg 37 part 47

consistenza 94 are 81 centiare

(Immobile n.9)

fg 37 part 54

consistenza 1 ettaro 41 are 94 centiare

(Immobile n.10)

fg 37 part 57

consistenza 1 ettaro 40 are 59 centiare

A favore Sig. ***omissis*****omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 1/2.

Dalle visure agli atti i beni risultano identificati con i seguenti estremi

Leini (To) catasto terreni

(Immobile n.5)

fg 36 part 58 qualità Seminativo irriguo classe 2 superfice (m²) 31.286 reddito Dominicale Euro 315,08 Agrario Euro 274,68 - dati derivati da tabella di variazione del 15/03/2007 pratica n. T00205873 in atti dal 15/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 53962.1/2007)

(Immobile n.6)

fg 37 part 44

porz AA Seminativo classe 1 superfice (m²) 500 reddito Dominicale Euro 4,52 Agrario Euro 2,97

porz AB Bosco misto classe 1 superfice (m²) 325 reddito Dominicale Euro 0,67 Agrario Euro 0,10

- dati derivati da tabella di variazione del 15/03/2007 pratica n. Pratica n. T00205918 in atti dal 15/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 54006.1/2007)

(Immobile n.7)

fg 37 part 46 qualità Seminativo irriguo classe 1 superfice (m²) 6.737 reddito Dominicale Euro 76,55 Agrario Euro 64,37- dati derivati da tabella di variazione del 15/03/2007 pratica n. T00205919 in atti dal 15/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 54007.1/2007)

(Immobile n.8)

fg 37 part 47 qualità Seminativo irriguo classe 1 superfice (m²) 9.481 reddito Dominicale Euro 107,72 Agrario Euro 90,59- dati derivati da tabella di variazione del 15/03/2007 pratica n. T00205920 in atti dal 15/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 54008.1/2007)

(Immobile n.9)

fg 37 part 54 qualità Seminativo irriguo classe 1 superfice (m²) 14.194 reddito Dominicale Euro 161,27 Agrario Euro 135,62 - dati derivati da tabella di variazione del 15/03/2007 pratica n. T00205920 in atti dal 15/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 54013.1/2007)

(Immobile n.10)

fg 37 part 57 qualità Seminativo irriguo classe 1 superfice (m²) 14.059 reddito Dominicale Euro 159,74 Agrario Euro 134,33 - dati derivati da tabella di variazione del 15/03/2007 pratica n. T00205928 in atti dal 15/03/2007 trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 54016.1/2007)

Terreni in Leini intestati a

OMISSIS**omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 1/6 Regime: bene personale

OMISSIS**omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 1/6 Regime: bene personale

omissiscod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 1/6 Regime: bene personale

OMISSIS**omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** Proprietà 1/2 Regime: bene personale

I numero sei beni (terreni) in Leini formano un appezzamento di terreno – come meglio
s***omissis***ficato successivamente in quesito 5 - di forma frastaglia confinante con fg 36 part 61,
part 134, particella non nota part 59, part 50, part 51 , part 52, part 53, part 54, part 55, part 56 e fg 37
part 109, part 87, part 41, part 42, part 101, part 100, part 43, tratto di strada denominata Loana o
della palude, part 53, part 139, part 45, part 148, part 48, part 175

Per i terreni in Leini l'intestazione di proprietà risulta da denuncia (nei passaggi per causa di
morte Sig. ***omissis*****omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***) del 10/07/2016 pubblico ufficiale
Casini sede Torino (to) - UU sede Torino (To) registrazione volume 9990 n. 1236 registrato in data
05/07/2017 - successione legittima voltura n. 35391.1/2017 - pratica n. to0246307 in atti dal
10/08/2017.

Successivamente l'indicazione risulta essere aggiornata in accordo all'Ordinanza Tribunale di
Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di
Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46743/33869, Ordinanza
Ex Art. 702 Ter Comma 5 C.P.C. di accertamento della qualità di erede, che va a definire, per estremi di
legge, la corretta intestazione dei beni oggetto di esecuzione (cfr. Allegato 2 – Visure ipotecarie pag
19_20).

Si anticipa la suddivisione in quota di proprietà definita dalla già menzionata Ordinanza

.....

Inoltre, in virtù delle considerazioni esposte in parte motiva in ordine ai beni immobili non
compresi nella successione della sig.ra ***omissis***Graglia, dichiara che i sigg.ri ***omissis***
omissis, ***omissis***, ***omissis***e ***omissis***sono comproprietari – la prima in ragione
della quota di 1/2, gli altri in ragione della quota di 1/6 ciascuno – dei seguenti cespiti:

Nel Comune di Leini:

terreni così contraddistinti: Catasto Terreni foglio 36, particella 58, natura T-Terreno, consistenza 3
ettari 1286 centiare; Catasto Terreni foglio 37, particella 44, natura T-Terreno, consistenza 825
centiare; 3. Catasto Terreni foglio 37, particella 46, natura T-Terreno, consistenza 6737 centiare; 4.
Catasto Terreni foglio 37, particella 47, natura T-Terreno, consistenza 9481 centiare; 5. Catasto
Terreni foglio 37, particella 54, natura T-Terreno, consistenza 1 ettari 4194 centiare; 6. Catasto
Terreni foglio 37, particella 57, natura T-Terreno, consistenza 1 ettari 4059 centiare;

.....

quindi il soggetto intestatario della presente esecuzione è un comproprietario, non dispone
dell'intero di proprietà del bene indicato nel verbale di pignoramento.

Si rimanda alla successiva risposta al Quesito 5. per la descrizione dei beni indicati
precedentemente.

Quesito 2. L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, s***omissis***ficando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

Lotto 2

Per (Immobile 1) bene immobile (autorimessa catastalmente definito Foglio 14 particella 154 subalterno 4, categoria C/6), il bene è pervenuto all'attuale proprietà (in realtà ai sig.ri ***omissis***
omissiscod. fisc. ***OMISSIS***, ed, al fratello ***omissis*****omissis***cod. fisc. RSGCH55M02L219L alla cui morte in data 10 luglio 2016 gli eredi definiti in precedenza ricevono la quota di proprietà come indicato in Allegato 2_ Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 accertamento della qualità di erede) per atto di compravendita Notaio Umberto Romano di Chivasso in data 07 febbraio 2002 rep 10567 trascritto Servizio pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 10 febbraio 2001 reg. gen./part. 5512/3474 da parte ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***

Detta unità immobile, già censita in maggior consistenza al NCEU come foglio 14 particelle 152 subalterno 1 e 154 subalterno 2, graffate, è stata successivamente modificata a seguito di frazionamento eseguito con modello "44/N" presentato all'U.T.E. di Torino in data 12 dicembre 1988 ed ivi registrato al n. 922 di protocollo, e risulta attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Gassino Torinese, alla partita 752, come segue:

Foglio 14 particella 154 subalterno 4, vicolo Piave n. 2, piano T, categoria C/6, classe 3, mq. 13, R.C.L. 182.000.

Agli atti non risultano precedenti passaggi di proprietà, se non l'indicazione riportata nell'atto di compravendita citato, e le seguenti note (cfr. Allegato 2_Notaio):

da atto di compravendita Notaio Umberto Romano di Chivasso in data 07 febbraio 2002

.....

Articolo 3) Il signor ***omissis***vende e trasferisce ai signori ***OMISSIS*****omissis*** (in alcuni documenti indicato come ***omissis***) e ***OMISSIS*****omissis*** che, in quote paritarie, accettano ed acquistano la piena proprietà del seguente bene immobile sito in Comune di Gassino Torinese, facente parte del fabbricato di civile abitazione posto in vicolo Piave numero civico 2 (due) e precisamente:

- al piano terreno, nel cortile, un locale ad uso autorimessa, coerenti: autorimessa sopradescritta, cortile comune, ancora altra autorimessa e passaggio privato.

Detta unità immobile, già censita in maggior consistenza al NCEU come foglio 14 particelle 152 subalterno 1 e 154 subalterno 2, graffate, è stata successivamente modificata a seguito di

frazionamento eseguito con modello "44/N" presentato all'U.T.E. di Torino in data 12 dicembre 1988 ed ivi registrato al n. 922 di protocollo e risulta attualmente censita al N.C.E.U. del Comune di Gassino Torinese, alla partita 752, come segue:

Foglio 14 particella 154 subalterno 4, vicolo Piave n. 2, piano T, categoria C/6, classe 3, mq. 13, R.C.L. 182.000.

.....

Articolo 5) Le vendite sono fatte a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto alla parte venditrice per atto a rogito notaio Alessio Santoro di Torino in data 22 ottobre 1972, repertorio n. 67238, registrato a Torino il giorno 11 novembre 1972 al n. 36659, vol. 1226.

Articolo 6) Sono compresi nelle vendite tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine.

.....

Per (Immobile 2) bene immobile (abitazione catastalmente definito fg 14 part 121 sub 5/part 123/part 147/part 148 natura A/4), non risultano trascritti atti notarile di compravendita evidenti all'attuale proprietà, prima della definizione della proprietà in accordo alla predetta Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni di accertamento della qualità di erede, anche in accordo alle verifiche, oltre che dal registro disponibile online dell'Agenzia delle Entrate, anche presso la competente Conservatoria dei registri immobiliari in strada Antica di Collegno - Torino (verifiche compiute anche nell'ottica della verifica della reale consistenza del bene).

Sempre per gli stessi motivi di verifica è stata compiuto analoga ispezione presso Archivio Storico del Catasto in Via Guicciardini 11 - Torino.

La verifica è stata disposta come anticipato anche per la disamina dell'effettiva consistenza di (Immobile 2 abitazione catastalmente definito fg 14 part 121 sub 5/part 123/part 147/part 148 natura A/4), in quanto in allegato alla Perizia consegnata nel mese di maggio 2019 vi era una situazione catastale in planimetria che non coincideva con la descrizione in visura, per numero di livelli di costruzione e numero di vani.

L'esame della pratica catastale (allegato 2_Archivio Storico Catasto) ha permesso di risalire alla costituzione dell'immobile, con scheda nr. 9096363 -piano terra e piano primo di abitazione - e nr. 9096364 - livello interrato di cantina - in data 28 dicembre 1939 a firma della proprietà ***omissis***Giuseppe, Edoardo, Vincenzo ed Alberto fu Stefano.

La proprietà è definita tale per atto di compravendita, ma non è stato possibile rintracciare tale titolo.

Successivamente in data 12 dicembre 1942 è riportata la scheda di classamento con indicato il numero civico 4 e 4/a di Via Torino (probabilmente indicazione toponomastica precedente all'attuale Via Bollino) catasto fabbricati fg 14 part 147, part 121 sub 5, part 123, part 148 cat A4 con indicato il riferimento della dipendenza comune dell'area scoperta part 122 ed esclusivo il cortile.

La ditta dichiarata in riferimento alla proprietà è ***omissis***per 2/4 , ***omissis***Edoardo per 1/4, ***omissis***Alberto per 1/4.

Alla pratica è abbinata la planimetria in data 29 febbraio 1940, che confermano i tre livelli dell'abitazione, anche se la situazione agli atti catastali non corrisponde alla consistenza attuale per successive o non riportate modifiche ed aggiunte edilizie.

La consistenza è ribadita in altro atto di trascrizione per eredità (Cfr. Allegato 2 – Atto compilato da originale in archivio conservatoria), trascrizione contro eredità di ***omissis***a favore di eredi i figli ***omissis***e ***omissis***Registrato In data 15 febbraio 1965 Chivasso 5925 / 4450) dove sono stati dichiarati i diritti immobiliari per 4/8 in Gassino NCEU (partita 374) foglio 14 numero 147/123/121 sub 5/148 in via Torino piano terreno e primo piano al numero 4/4a Piano S1 categoria A4 classe 2 rendita lire 1.744.

Successivamente si ha un ulteriore Trascrizione contro eredità (cfr. Allegato 2_Ispezioen Ipotecarie per Trascrizione Torino 2 in data 17 marzo 1983 reg. gen./part. 6222/5165) contro ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***a favore della sorella ***OMISSIS***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ribadendo i tre livelli dell'abitazione.

Si riportano gli estratti dell'Ordinanza citata che vanno a definire la corretta attuale intestazione di proprietà, con la presenza di co-intestatari non interessati espressamente dalla presente esecuzione.

da Pag 19 Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021.

.....

(NDR Immobile 1)

Inoltre, in virtù delle considerazioni esposte in parte motiva in ordine ai beni immobili non compresi nella successione della sig.ra ***omissis***Graglia, dichiara che i sigg.ri ***omissis***, ***omissis*** (NDR cod. fisc. ***OMISSIS***), ***omissis*** (NDR cod. fisc. ***OMISSIS***), ***omissis*** (NDR cod. fisc. ***OMISSIS***), e ***omissis*** (NDR cod. fisc. ***OMISSIS***) sono comproprietari – la prima in ragione della quota di 1/2, gli altri in ragione della quota di 1/6 ciascuno – dei seguenti cespiti:

..Nel Comune di Gassino Torinese:

- Vicolo Piave n. 2, censito nel Catasto Fabbricati sezione urbana al foglio 14 particella n. 154 subalterno 4 – piano T, categoria C6, consistenza 13 metri quadri, natura stalle scuderie e rimesse;

.....

dichiara che i sigg.ri ***omissis*** (NDR ***omissis*** ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***), ***omissis*** (NDR ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***) e ***omissis*** (NDR ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***) sono comproprietari dei seguenti beni immobili in ragione delle medesime quote sopra individuate (i.e.: 1/2; 1/4; 1/4):

Nel Comune di Gassino Torinese:

..... Via Torino n. 4 (oggi via Bollino n. 4), interno 4A, censito al Catasto fabbricati, foglio 14 particelle 121,123,147,148 subalterno 5, piano S1, categoria A4, consistenza 8 vani;

.....

Per immobile 2 non risultano quindi rintracciabile il primo atto tra vivi, non è confermata la Continuità ex art. 2650 c.c., e non vi è Corrispondenza documenti ex art. 576 c.p.c.

Le Planimetrie e le visure aggiornate non descrivono correttamente la reale consistenza del bene e le coerenze.

La planimetria catastale non riporta per i piani fuori terra la corretta consistenza dei vani interni al piano terra ed al piano primo, la presenza del terrazzo posteriore (con relativa copertura), il vano chiuso sotto lo stesso al piano terra, le pertinenze nella zona verde retrostante (tettoie).

Si ribadisce la sussistenza di difformità catastali ed edilizie (rispetto ai titoli edilizi agli atti presso il competente Ufficio Tecnico comunale).

Lotto 3

Per la definizione della proprietà si rimanda alla già citata Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46743/33869, Ordinanza Ex Art. 702 Ter Comma 5 C.P.C. di accertamento della qualità di erede, che va a definire, per estremi di legge, la corretta intestazione dei beni oggetto di esecuzione.

Dalle visure storiche il bene fg 6 part 726 ed il bene fg 6 part 696 risultano con intestazione riferita a ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per successione apertasi in Torino il 27 febbraio 1981 e registrata all'ufficio registro di Moncalieri il 13 agosto 1981 n.13 vol 267 del fratello Sig. ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***.

L'intestazione di proprietà deve essere aggiornata in considerazione della Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46743/3386

.....

Conseguentemente, dichiara che i sigg.ri ***omissis***, ***omissis***e ***omissis***sono comproprietari dei seguenti beni immobili in ragione delle medesime quote sopra individuate (i.e.: 1/2; 1/4; 1/4):

.....

2. terreno censito al Catasto Terreni, foglio 6, particella 696 natura T – Terreno, consistenza 3 are 36 centiare;

3. terreno censito al Catasto Terreni, foglio 6, particella 726, natura EU ente urbano, consistenza 6 are 50 centiare e fabbricato sopra edificato ma non ancora censito come tale;

Il bene fg 6 part 726 ente urbano di are 6 ca 50 su cui insiste l'attuale villetta identificata con gli estremi riportati nel verbale di pignorato anno citato in quesito 1., oltre la porzione indicato sub 1, bene comune non censibile ai sub. 2, 3, 4, 5 e ad altre u.i.u. dove è presente l'ingresso carraio e pedonale al complesso e su ci insiste la viabilità interna privata del complesso immobiliare in cui è inserito il bene della villetta, è stato accatasto come Ente urbano in accordo al Tipo Mappale in data 10 giugno 2002 Pratica n. 8230 in atti dal 10/06/2002 (n.12923.1/2002) dal precedente fg 6 part 698 seminativo di are 6 ca 50.

Il bene fg 6 part 698 è stato generato da un Frazionamento in atti dal 03/07/1993 (n. 278.1/1991) di un appezzamento di maggiori dimensioni identificato come fg 6 part 75 seminativo di are 43 ca 00.

Il bene fg 6 part 696 è stato anch'esso generato dallo stesso frazionamento.

Il frazionamento di fg 6 part 75 seminativo di are 43 ca 00 ha generato fg 6

- Part 696 are 3.36
- Part 697 are 7.48
- Part 698 are 6.50
- Part 699 are 25.66

Dalle visure storiche il bene fg 6 part 698 risulta con intestazione – indicata da verificare - riferita a ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***per successione apertasi in Torino il 27 febbraio 1981 e registrata all'ufficio registro di Moncalieri il 13 agosto 1981 n,13 vol 267 del fratello Sig. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***.

Non risultano allo stato attuale delle informazioni precedenti atti di compravendita del bene a favore del Sig. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***.

Come anticipato non esistono planimetrie DocFa dell'immobile in quanto definito in corso di costruzione (cfr. Quesito 5 e 6), ma solo le planimetrie con indicato i riferimenti dei subalterni (cfr. Allegato2 Planimetrie catastali).

Per la mappa in catasto terreni fg 6 part 726 si evidenzia che sono indicati le singole costruzioni del complesso immobiliare – quindi anche la villetta oggetto della presente perizia - (che allo stato attuale delle conoscenze non risulta essere un condomino o rappresentabile come persona giuridica con un legale rappresentate anche si vi sono delle porzioni in comune – strada privata interna e servizi

relativi, oltre che porzioni di muratura in comune tra le proprietà delle villette bifamiliari) ma non risultano evidenziate la viabilità interna comune.

Quindi:

- La titolarità alla trascrizione del pignoramento del bene è data per un Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 in allegato
- La cronistoria del ventennio non riporta atti notarile di compravendita e non è presenta agli atti primo atto tra vivi (primo intestatario noto Sig. ***omissis*****omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***)
- La continuità ex art. 2650 c.c. dall'analisi delle visure catastali riporta delle note a verificare
- Essendo fg 6 part 726 sub 2/sub3, sub 4, sub 5 bene indicati come F3 non sono riportate le planimetrie catastali con indicazioni dei vani e delle destinazioni d'uso

Lotto 4

Per la definizione della proprietà si rimanda alla già citata Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46743/33869, Ordinanza Ex Art. 702 Ter Comma 5 C.P.C. di accertamento della qualità di erede, che va a definire, per estremi di legge, la corretta intestazione dei beni oggetto di esecuzione.

I terreni in Leini fg 36 part 58, fg 37 Part 44, part 46, part 47, part 54, part 57 risultano intestati a Terreni in Leini intestati a
OMISSIS**omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 1/6 Regime: bene personale
OMISSIS**omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 1/6 Regime: bene personale
omissiscod. fisc. ***OMISSIS***Proprietà 1/6 Regime: bene personale
OMISSIS**omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** Proprietà 1/2 Regime: bene personale

Per denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 10/07/2016 Pubblico ufficiale CASINI Sede TORINO (TO) - UU Sede TORINO (TO) Registrazione Volume 9990 n. 1236 registrato in data 05/07/2017 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 35391.1/2017 - Pratica n. TO0246307 in atti dal 10/08/2017, senza il riferimento della predetta ordinanza.

Non risultano allo stato attuale delle informazioni precedenti atti di compravendita del bene a favore del Sig. ***omissis*****omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ad eccezione del terreno fg 37 part 46.

Il terreno fg 37 part 46 è pervenuto a Sig. ***omissis*****omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** per atto Notaio Luciano Ferraguto con studio i San Maurizio Canavese in data 04 maggio 1977 rep. 61376 registrato a Cirie (To) volume 288 n. 1904 in data 18 maggio 1977 Voltura n. 260277 in atti dal

21/03/1987 da precedente proprietà ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (dati da visura catastale con indicazione da verificare).

Quesito 3. L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincolo e oneri, anche di natura condominiali, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), s***omissis***ficando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Lotto 2

I beni del lotto indicato in premessa sono inseriti in un isolato con più proprietà non costruito in condominio, ma sono compresi nelle vendite tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine (a titolo non esaustivo ma di inquadramento vedasi il passo carraio comune di Vicolo Piave, con lo spazio manovra delle auto nel cortile comune con relativo passaggio comune verso l'accesso verso il fabbricato dell'abitazione e il fabbricato dove è posta al piano interrato la cantina, l'attuale accesso al piano primo dell'abitazione attraverso una scala con ingresso di Via Bollino n.2 – numero civico riferito ad un bene non interessato dalla presente esecuzione).

Non è stato comunicato eventuali importi fissi da suddividere per la gestione di queste parti comuni e/o spese straordinarie già concordate o spese passate concordate e rimaste insolute.

Nel quesito successivo (Quesito 4.) si illustra lo stato di occupazione degli immobili e la situazione degli affitti.

Alla data del verbale di pignoramento i beni interessati della presente Procedura Esecutiva per il lotto citato in premessa e successivamente meglio definito (cfr. Allegato 2_Visure ipotecarie Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 07 dicembre 2018 nr rep. 6442/2018 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 29 gennaio 2019 reg. gen./part. 3581/2503 + Allegato 2_Periza CTU maggio 2019) sono interessati dalle seguenti formalità:

(Immobile 1)(fg 14 part n. 154 sub 4)

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ivrea Repertorio 791 in data 01 aprile 2016 Nota di Iscrizione Servizio di pubblicità Torino 2 in data 02 maggio 2016 reg. gen./part. 15272/2543 per capitale € 325.729,53 Totale € 400.000,00 a favore ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***, ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***- ognuno per la quota di 1/8 contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***relativamente al (bene immobile 1 fg 14 part 154 sub 4) per la quota di 4/8 – sono presenti anche altri immobili interessati dalla ipoteca, non inseriti nel presente lotto;

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Torino Repertorio 555/2016 in data 16 maggio 2016 Nota di Iscrizione Servizio di pubblicità Torino 2 in data 23 maggio 2016 reg. gen./part. 19048/3109 per capitale € 157.462,00 Totale € 200.000,00 a favore ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***relativamente al (bene immobile 1 fg 14 part 154 sub 4) per la quota di 1/2 - sono presenti anche altri immobili interessati dalla ipoteca, non inseriti nel presente lotto;
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea nr rep 6442/2018 in data 07 dicembre 2018 trascritto Servizio di pubblicità Torino 2 in data 29 gennaio 2019 reg. gen./part. 3581/2503 per complessiva somma di € 128.500,95 oltre interessi e spese a favore ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***relativamente al (bene immobile 1 fg 14 part 154 sub 4) per la quota di 1/2 - sono presenti anche altri immobili interessati dalla ipoteca, non inseriti nel presente lotto;
- Certificato di denunciata successione Pubblico ufficiale TORINO 3 in data 05 luglio 2017 nr rep. 1236/9990/17 trascritto Servizio di pubblicità Torino 2 in data 21 ottobre 2019 reg. gen./part. 42546/ 29915 a favore ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6) , ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6), ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di 1/6) contro sig, ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/2), deceduto 10 luglio 2016 - sono presenti anche altri immobili interessati dalla trascrizione, , non inseriti nel presente lotto;

Successivamente (in accordo ispezione Marzo 2022)

- Ordinanza ex art. 702 ter comma 5 c.p.c. di accertamento della qualità di erede Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Numero di repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46744/33870, a favore ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6) , ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6), ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di 1/6) contro sig, ***omissis***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/2), deceduto 10 luglio 2016 - sono presenti anche altri immobili interessati dalla trascrizione, non inseriti nel presente lotto;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 21 gennaio 2022 Numero di repertorio 8992/11022 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 24 gennaio 2022 reg. gen./part. 2536/409, per capitale € 23.505,83 Totale € 47.011,66 Importi variabili SI a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma Codice fiscale 13756881002 contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***relativamente al (bene immobile 1 fg 14 part 154 sub 4) per la quota di 1/2 - sono presenti anche altri immobili interessati dalla trascrizione, non inseriti nel presente lotto;

(Immobile 2)(foglio 14 part 121 sub 5, part 123, part 147, part 148)

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ivrea Repertorio 555/2016 in data 16 maggio 2016 Nota di Iscrizione Servizio di pubblicità Torino 2 in data 25 maggio 2018 reg. gen./part. 21144/3536 per Capitale € 157.462,00 Totale € 200.000,00 a favore ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***relativamente al (bene immobile 2 foglio 14 particelle 121 sub 5,123,147,148) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 – sono presenti anche altri immobili interessati dalla ipoteca
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea nr rep 6442/2018 in data 07 dicembre 2018 trascritto Servizio di pubblicità Torino 2 in data 29 gennaio 2019 reg. gen./part. 3581/2503 a favore ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***relativamente al (bene immobile 2 particelle 121 sub 5, part 123, part 147, part 148) per la quota di 1/2 – sono presenti anche altri immobili interessati dal pignoramento

Successivamente (in accordo ispezione Marzo 2022)

- Ordinanza ex art. 702 ter comma 5 c.p.c. di accertamento della qualità di erede Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Numero di repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46744/33870, a favore ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6) , ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6), ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6) contro sig. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/2), deceduto 10 luglio 2016 - sono presenti anche altri immobili interessati dalla trascrizione

Per le formalità sopra riportate, per la sola quota di proprietà riferita agli immobili citati nel presente Lotto, di trascrizione contro di Verbale pignoramento immobili, dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nel Decreto di trasferimento dei beni inerenti la presente esecuzione, in modo da poter considerare liberi da trascrizione e iscrizione la proprietà di cui trattasi, con i relativi oneri di cancellazione a cui dovrà essere sommato l'onorario professionale per la predisposizione delle note, la presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie, e la predisposizione dei modelli per il pagamento dell'imposta dovuta

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste di massima, da verificare in fase di effettiva cancellazione, in:

- Euro 294,00 per la cancellazione di ciascuna trascrizione relativa al pignoramento, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;

- Euro 35,00 per la cancellazione di cadauna ipoteca volontaria, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;

- Euro 59,00 per ogni imposta di bollo

- 0,50% sul valore di ogni iscrizione.

Non potrà essere cancella la formalità riferita all'Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46744/33870, Ordinanza Ex Art. 702 Ter Comma 5 C.P.C. di accertamento della qualità di erede

Le vendite sono fatte a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, e Sono compresi nelle vendite tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine.

Lotto 3

Il terreno fg 6 part 696 è un terreno attualmente recintato con cancello chiuso a chiave, come descritto in Relazione Perizia 2019.

La persona delegata dalla Comproprietaria intestataria della presente procedura esecutiva alla visione dei beni (persona che si è presentata come compagno dell'esecutata, Sig. ***omissis*** **omissis***) ha comunicato che al centro del terreno vi è ubicato un pozzetto per l'ispezione del gas, la proprietà è obbligata a concedere il passaggio alla società Italgas/Eni in caso di loro richiesta.

Per la reperibilità della proprietà vi è affissa una targhetta sul cancello carrale di accesso al bene con indicato il cellulare della persona delegata dalla Proprietà alla visione dei beni.

DI tale servitù non vi è una nota espressa in Trascrizioni o in altra documentazione agli atti.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica tale particella è indicata come Area Privata a Verde di uso pubblico.

La servitù comunicata, la destinazione della particella come Area Privata a Verde di suo pubblico tutte le indicazioni di seguito richiamata nell'analisi della Villetta in riferimento ai titoli edilizi di trasformazione fanno parte integrante delle formalità che non possono essere cancellate e devono essere riportati nella descrizione del bene.

Per la reperibilità della proprietà vi è affissa una targhetta sul cancello di accesso al bene con indicato il cellulare del compagno dell'esecutata, Sig. ***OMISSIS*** **OMISSIS***.

Di tale servitù non si ha traccia nelle trascrizioni in maniera evidente.

La villetta e gli spazi di pertinenza non sono attualmente utilizzati in ragione di una destinazione abitativa del bene (cfr. Quesito 5).

Il bene è intestato a più comproprietari, con quote di proprietà non colpite dalla presente esecuzione.

Nel successivo quesito 4. e quesito 5. si descrive lo stato di occupazione.

Il bene è parte di una villetta bifamiliare divisa in verticale all'interno di un complesso immobiliare di più proprietà non costituite in condominio, frutto di interventi edilizi successivi, quindi nella descrizione del bene oggetto della presente esecuzione è necessario comprendere una quota di comproprietà delle parti comuni indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, che per legge, uso e destinazione è a norma del codice civile sono da ritenersi tali, in particolare il muro divisorio tra l'unità immobiliare oggetto della presente perizia (quindi con spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del suddetto muro divisorio) e l'unità immobiliare confinante a catasto Foglio 6 numero 727, oltre la quota di strada privata che consente l'accesso ed il recesso alla e dalla via Cuneo, ed il cancello posto alla confluenza di detta strada con la via Cuneo con partecipazione delle spese di ordinaria e straordinaria amministrazione e alle spese relative al consumo di ogni forma di energia per il detto tratto.

Non si ha riscontro dell'effettivo ammontare di tali spese e della tipologia di versamenti concordato (chi è la persona deputata al calcolo di quota e della raccolta, quanto è l'ammontare annuo delle spese delle parti comun, in base a quale ripartizione e a quali accordi, l'eventuale ammontare spese non saldate).

L'immobile innanzi descritto viene venduto a corpo e nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, nonché servitù attive e passive di ogni genere (non risultano trascrizioni in tal senso e non si ha avuto riscontro di alcun atto notarile di compravendita riguardo il bene).

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto è stato possibile verificare allo stato attuale, tramite visure ipotecarie, visure catastali, informazioni assunte presso gli uffici comunali e ricerca sul sito Sistema Piemonte i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni del debitore non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

Il bene è stato costruito, insieme agli altri del complesso sul lato verso ovest, attraverso un Piano Esecutivo Convenzionato (cfr. Quesito 6. Convenzione edilizia Atto notaio Ceraolo di Torino in data 22 maggio 1992 repertorio 73630 raccolta 5185 registrato a Torino il primo giugno 1992 al numero 19674).

Gli obblighi e le caratteristiche riportate nel PEC e nella Convenzione citata se si intendono assunte obbligatoriamente dai proponenti e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, quindi attuali e futuri proprietari.

La già menzionata via privata inoltre serve un'altra porzione del complesso immobiliare (verso est) ma di tale ampliamento o preesistenza non si ha avuto cenno nella disamina delle formalità e dalle verifiche presso gli uffici comunali con oggetto il bene indicato in Procedura.

Dalle visure allegate alla Perizia anno 2019 e dalle visure aggiornate 2023 i beni citati nel verbale di pignoramento risultano essere interessati (si ricorda che la proprietà in esecuzione non corrisponde all'intero, ma solo ad una parte, esistono comproprietari non eseguiti):

- Cfr. Allegato 2 Ispezione ipotecaria
-

(Come Catasto fabbricati fg 6 part 726 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5)

Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 18 Aprile 2023 nr rep. 1848/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 12 maggio 2023 reg. gen./part. 20399/15498 A favore Sig. ***omissis*****omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 2/4, atto di pignoramento immobiliare per la complessiva somma di Euro 129.091,89 oltre interessi e spese (si precisa che i dati anagrafici e fiscali dei soggetti riportati non completamente presenti sul titolo sono stati integrati a cura della parte richiedente la formalità ipotecaria, esonerando il conservatore da ogni responsabilità a riguardo)

Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 15 febbraio 2023 nr rep. 838/2023 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 20 marzo 2023 reg. gen./part. 11452/8613 A favore Sig. ***omissis*****omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 2/4, atto di pignoramento immobiliare per la complessiva somma di Euro 129091,89 oltre interessi e spese (si precisa che i dati anagrafici e fiscali dei soggetti riportati non completamente presenti sul titolo sono stati integrati a cura della parte richiedente la formalità ipotecaria, esonerando il conservatore da ogni responsabilità a riguardo)

(Come precedente intestazione Catasto terreni fg 6 part 726 – che comprende Catasto fabbricati fg 6 part 726 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 oltre BCNC sub 1)

Decreto ingiuntivo Tribunale di Ivrea in data 16 maggio 2016 nr rep 555/2016 trascritto Servizio di Pubblicità immobiliare di Ivrea Registro reg. gen./part. 21144/3536 in data 25 maggio 2018 per Capitale € 157.462,00 Totale € 200.000,00

(citato come Immobile 3 in Unità negoziale 1

Immobile n. 3

Comune D933 A - GASSINO TORINESE (TO) GASSINO TORINESE

Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 726 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 6 are 50 centiare)

A favore Sig. ***omissis*****omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di 2/4,

con la nota

.....

con avvertimento che l'ipoteca si estende a tutte le pertinenze, attinenze, accessioni e nuove costruzioni erette o da erigere, ed in particola re per quanto riguarda i terreni attualmente accatastati al foglio 6, particella 696 e particella 726 nel comune di gassino torinese, anche il fabbricato sopra edificato ma non ancora censito come tale.

.....

Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea in data 07 dicembre 2018 nr rep. 6442/2018 trascritto Servizio di Pubblicità Immobiliare Torino 2 in data 29 gennaio 2019 reg. gen./part. 3581/2503

(citato come Immobile 4 in Unità negoziale 2

Comune D933 A - GASSINO TORINESE (TO) GASSINO TORINESE

Catasto TERRENI

Foglio 6 Particella 726 Subalterno -

Natura EU - ENTE URBANO Consistenza 6 are 50 centiare

A favore Sig. ***omissis*****omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***per la quota di 1/2

con la nota

.....

Atto di pignoramento immobiliare per la complessiva somma €128500.95 oltre interessi e spese. Il pignoramento si estende a tutte le pertinenze, attinenze, accessioni e nuove costruzioni erette o da erigere, ed in particola re per quanto riguarda i terreni attualmente accatastati al foglio 6, particella 696 e particella 726 nel comune di Gassino torinese, anche il fabbricato sopra edificato ma non ancora censito come tale

Ordinanza ex art. 702 ter comma 5 c.p.c. di accertamento della qualità di erede Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Numero di repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46743/33869,

(citato come Immobile 3 in Unità negoziale 1

Immobile n. 3

Comune D933 A - GASSINO TORINESE (TO) GASSINO TORINESE

A favore

omissis ***OMISSIS*** (per la quota di 1/2)

omissis cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/4)

omissis cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/4)

contro

omissis cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/1)

Per le formalità sopra riportate, per la sola quota di proprietà riferita agli immobili citati nel presente Lotto, quindi non per l'intero, di trascrizione contro di Verbale pignoramento immobili, dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nel Decreto di trasferimento dei beni inerenti la presente esecuzione, in modo da poter considerare liberi da trascrizione e iscrizione la proprietà di cui trattasi, con i relativi oneri di cancellazione a cui dovrà essere sommato l'onorario professionale per la predisposizione delle note, la presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie, e la predisposizione dei modelli per il pagamento dell'imposta dovuta

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste di massima, da verificare in fase di effettiva cancellazione, in:

- Euro 294,00 per la cancellazione di ciascuna trascrizione relativa al pignoramento, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;
- Euro 35,00 per la cancellazione di cadauna ipoteca volontaria, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;
- Euro 59,00 per ogni imposta di bollo
- 0,50% sul valore di ogni iscrizione.

Non potrà essere cancella la formalità riferita all'Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019 e le note riferite della Convenzione edilizia Atto notaio Ceraolo di Torino in data 22 maggio 1992 repertorio 73630 raccolta 5185 registrato a Torino il primo giugno 1992 al numero 19674 e del relativo PEC, oltre alla partecipazione delle parti comuni del complesso.

Il bene è stato costruito, insieme agli altri del complesso sul lato verso ovest, attraverso un Piano Esecutivo Convenzionato

Gli obblighi e le caratteristiche riportate nel Piano Edilizia Convenzionato e nella Convenzione citata (cfr. Quesito 6. Convenzione edilizia Atto notaio Ceraolo di Torino in data 22 maggio 1992 repertorio 73630 raccolta 5185 registrato a Torino il primo giugno 1992 al numero 19674) si

intendono assunte obbligatoriamente dai proponenti e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, quindi attuali e futuri proprietari.

Le vendite sono fatte a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, e sono compresi nelle vendite tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudini

Lotto 4

I terreni in Leini da Certificato di destinazione urbanistica sono indicati come inseriti in Area agricola normale A1 art.11.13.1 delle NTA del PRGC con parti di esse ricadenti in fasce di rispetto da elettrodotto (per la precisione fg 36 par 58 e foglio 37 part 46, part 47, part 57) art.5 N.T.A.

Destinazione urbanistica e fasce di rispetto devono essere sempre riportate nella descrizioni dei beni, non possono essere cancellate.

Dalle ispezioni delle formalità agli atti risulta che i terreni in Leini sono interessati da

- Certificato di denunciata successione in data 29 maggio 1998 nr. Rep 16/245 Ufficio del registro di Moncalieri trascritto Servizio di pubblicità Immobiliare Torno 2 in data 11 settembre 2002 Reg./Part. 37695/26157 per data di morte in data 29 novembre 1997 di Sig. Giovanni ***omissis***Cod. fisc. [REDACTED] a favore Sig. ***omissis*** ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (figlia) e Sig. ***omissis*** ***omissis*** (figlio)cod. fisc. ***OMISSIS*** ognuno per la quota di 100/200 dei beni fg 36 part 58, fg 37 part 44, part 46, part 47, part 54, part 57
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Ivrea Repertorio 791 in data 01 aprile 2016 Nota di Iscrizione Servizio di pubblicità Torino 2 in data 02 maggio 2016 reg. gen./part. 15272/2543 per capitale € 325.729,53 Totale € 400.000,00 a favore ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS***, ***omissis***, ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** – ognuno per la quota di 1/8 contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***relativamente al (bene immobile 3 fg 36 part 58, fg 37 part 44, part 46, part 47, part 54, part 57) per la quota di 4/8 – sono presenti anche altri immobili interessati dalla ipoteca, non inseriti nel presente lotto;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Torino Repertorio 555/2016 in data 16 maggio 2016 Nota di Iscrizione Servizio di pubblicità Torino 2 in data 23 maggio 2016 reg. gen./part. 19048/3109 per capitale € 157.462,00 Totale € 200.000,00 a favore ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS***relativamente al (bene immobile 4 fg 36 part 58, fg 37 part 44, part 46, part 47, part 54, part 57) per la quota di 1/2 – sono presenti anche altri immobili interessati dalla ipoteca, non inseriti nel presente lotto

- Certificato di denunciata successione in data 05 luglio 1998 nr. Rep 1236/9990/17 Torino trascritto Servizio di pubblicità Immobiliare Torno 2 in data 21 ottobre 2019 Reg./Part. 42546/29915 per data di morte in data 10 luglio 2016 di Sig. ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** a favore ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6) , ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6), ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 1/6) dei beni fg 36 part 58, fg 37 part 44, part 46, part 47, part 54, part 57
- Verbale di pignoramento immobiliare Tribunale di Ivrea nr rep 6442/2018 in data 07 dicembre 2018 trascritto Servizio di pubblicità Torino 2 in data 29 gennaio 2019 reg. gen./part. 3581/2503 per complessiva somma di € 128.500,95 oltre interessi e spese a favore ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** relativamente al (bene immobile 2 fg 36 part 58, fg 37 part 44, part 46, part 47, part 54, part 57) per la quota di 1/2 – sono presenti anche altri immobili interessati dalla ipoteca, non inseriti nel presente lotto;
- Certificato di denunciata successione Pubblico ufficiale TORINO 3 in data 05 luglio 2017 nr rep. 1236/9990/17 trascritto Servizio di pubblicità Torino 2 in data 21 ottobre 2019 reg. gen./part. 42546/ 29915 a favore ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6) , ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6), ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 1/6) contro sig, ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/2), deceduto 10 luglio 2016 - sono presenti anche altri immobili interessati dalla trascrizione, , non inseriti nel presente lotto;

Successivamente (in accordo ispezione Marzo 2022)

- Ordinanza ex art. 702 ter comma 5 c.p.c. di accertamento della qualità di erede Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Numero di repertorio 3904/2019 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 21 ottobre 2021 reg. gen./part. 46744/33870, a favore ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6) , ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/6), ***omissis*** cod. fisc. ***OMISSIS*** per la quota di 1/6) contro sig, ***omissis***cod. fisc. ***OMISSIS*** (per la quota di 1/2), deceduto 10 luglio 2016 - sono presenti anche altri immobili interessati dalla trascrizione, non inseriti nel presente lotto;
- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 21 gennaio 2022 Numero di repertorio 8992/11022 Trascritta Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 in data 24 gennaio 2022 reg. gen./part. 2536/409, per capitale € 23.505,83 Totale € 47.011,66 Importi variabili SI a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma Codice fiscale 13756881002 contro ***omissis*** Cod. fisc. ***OMISSIS*** relativamente a

parte dell'unità negoziale 3 (bene immobile 2 fg 36 part 58, fg 37 part 44, part 46, part 47, part 54, part 57) per la quota di $\frac{1}{2}$ - sono presenti anche altri immobili interessati dalla trascrizione, non inseriti nel presente lotto;

Per le formalità sopra riportate, per la sola quota di proprietà riferita agli immobili citati nel presente Lotto, quindi non per l'intero, di trascrizione contro di Verbale pignoramento immobili, dovrà essere ordinata la cancellazione delle formalità pregiudizievoli nel Decreto di trasferimento dei beni inerenti la presente esecuzione, in modo da poter considerare liberi da trascrizione e iscrizione la proprietà di cui trattasi, con i relativi oneri di cancellazione a cui dovrà essere sommato l'onorario professionale per la predisposizione delle note, la presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie, e la predisposizione dei modelli per il pagamento dell'imposta dovuta

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste di massima, da verificare in fase di effettiva cancellazione, in:

- Euro 294,00 per la cancellazione di ciascuna trascrizione relativa al pignoramento, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;
- Euro 35,00 per la cancellazione di cadauna ipoteca volontaria, oltre agli onorari per la predisposizione delle note, presentazione all' Agenzia del Territorio e successivo ritiro delle copie;
- Euro 59,00 per ogni imposta di bollo
- 0,50% sul valore di ogni iscrizione.

Non potrà essere cancella la formalità riferita all'Ordinanza Tribunale di Ivrea Giudice M. Buffoni in data 10 giugno 2021 Nr repertorio 3904/2019 e le note riferite della Convenzione edilizia Atto notaio Ceraolo di Torino in data 22 maggio 1992 repertorio 73630 raccolta 5185 registrato a Torino il primo giugno 1992 al numero 19674 e del relativo PEC e le indicazioni contenute del Certificato di Destinazione Urbanistico (servitù da elettrodotto per le particelle interessate).

Le vendite sono fatte a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

Si segnala che nel fascicolo agli atti per la procedura in oggetto, che comprende anche altri lotti, sono stata depositati più titoli di intervento S. E. & O.

L' Agenzia delle entrate-Riscossione - Procedure Cautelari E Immobiliari Piemonte e Valle d'Aosta Via Santa Maria n. 9 - 10122 Torino Fax 06/95050211 e-mail pva.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it ha depositato degli atti di intervento presso codesto tribunale in data 05 febbraio 2019, 07 maggio 2020 e 21 febbraio 2023 per crediti s***omissis***ficati negli estratti di ruolo, con diritto di esercitare il diritto di surroga.

In data 21 febbraio 2023 L' Agenzia delle entrate-Riscossione ha precisato il proprio credito in:

- € 383.373,63 per quote al chirografo - di cui capitale € 306.353,59 - per crediti

s***omissis***ficati negli estratti di ruolo - in numero di 25 - riportati in allegato, a sostegno dell'atto di intervento del 05-02-2019 in capo a ***OMISSIS*****OMISSIS***;

- € 30.034,61 per quote al chirografo - di cui capitale € 26.618,84 - per crediti s***omissis***ficati negli estratti di ruolo - in numero di 5 - riportati in allegato, a sostegno dell'atto di intervento del 07-05-2020 in capo a ***OMISSIS*****OMISSIS***;

- € 102.704,27 per quote al chirografo - di cui capitale € 96.366,82 - per crediti s***omissis***ficati negli estratti di ruolo - in numero di 12 - riportati in allegato, a sostegno dell'atto di intervento del 21-02-2023 in capo a ***OMISSIS*****OMISSIS***;

Per un totale di:

- € 516.112,51 per quote al chirografo - di cui capitale € 429.339,25 - in capo a ***OMISSIS*****OMISSIS***

Unicredit Spa e per essa DoValue Spa P. Iva 02659940239 in data 23 febbraio 2023 ha precisato il suo credito verso la Sig. ***omissis*** ***omissis***cod. fisc. Cod. fisc. ***OMISSIS*** (garantito per ipoteca volontaria iscritta Ufficio Registro Immobiliari di Torino in data 09 novembre 2005 ai nr 53211/11591) in via ipotecaria € 13.220,24 (capitale residuo ed interessi ottobre 2022), in via privilegiata ex art 2855 c.c. € 1.260,67 (compensi procedura esecutiva), in via chirografaria € 36.299,99 (credito scoperto di conto corrente) per un totale pari a € 50.781,08

omississia in proprio sia in qualità di soci illimitatamente responsabili - legali rappresentanti di ***OMISSIS***rappresentati e difesi dall'avvocato ***omissis***- creditori intervenuti- in data 15 febbraio 2023 hanno precisato il loro credito in prededuzione pari a 2.686,40 Euro ed il credito chirografario rispetto al lotto (ufficio in corso Italia in Gassino) pari 95.231,00 euro

Quesito 4. L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza ed al canone pattuito.

In caso di immobile occupato da persona diversa dal debitore, sia con titolo (locazione, comodato o altro) sia senza titolo, dovrà darne nel più breve tempo possibile comunicazione al GE, al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni.

Lotto 2

I sopralluoghi svolti nel mese di febbraio 2022 (presso autorimessa in Via Piave 2, Gassino in presenza di persona delegata dalla proprietà interessata dalla presente esecuzione) e nel mese di giugno 2022 (presso abitazione in Via Bollino 4 / 4 a, Gassino in presenza della stessa persona

delegata nel mese di febbraio 2022 dalla proprietà interessata dalla presente esecuzione ed in presenza del Custode giudiziario) hanno permesso di descrivere la seguente

- L'autorimessa è stata comunicata essere nella piena disponibilità della quota di proprietà interessata dall'esecuzione, con all'interno una autovettura che viene dichiarata essere intestata alla persona delegata dalla proprietà (la stessa persona ha aperto il passo carraio di Vicolo Piave ed ha aperto il portone dell'autorimessa)
- Per l'abitazione occorre dividere la descrizione per quanto riguarda l'attuale uso e disponibilità per i vari livelli.

La cantina ed il primo piano sono nella disponibilità della quota della proprietà interessata dalla presente esecuzione. La persona delegata ha aperto il portoncino di ingresso dalla Via Bollino 2 per accedere a scala in comune con altre proprietà e salire al piano primo, dove ha aperto con le chiavi la porta di ingresso all'appartamento, e medesima operazione ha compiuto per accedere alla cantina.

Inoltre come da comunicazione dello Studio Legale della Parte Esecutata con istanza n. 28 deposita in data 06 marzo 2023, è stato relazionato come l'utilizzo dell'alloggio in questione quale abitazione della sig.ra ***omissis*****omissis***, sito al piano primo di via Bollino n. 4, è altresì comprovato dalle utenze ivi attive, sia per l'erogazione dell'energia elettrica sia per il gas, oltre che da documentazione come la carta d'identità rilasciata dal Comune di Gassino T.se in data 05.10.2015, sia dalla patente di guida ove risulta il cambio di residenza presso l'anzidetto indirizzo a far tempo dal 29.09.1995.

Il piano terra invece si è dimostrato occupato, da un'attività senza titolo registrato e depositato agli atti (cfr. Allegato 2_Verbale custode).

L'attività risulta essere un'attività commerciale di lavanderia, attiva e funzionante.

Nella Perizia CTU consegnata in data maggio 2019 non è stata allegata alcun affitto in corso o registrato/trascritto, e tale situazione è confermata dalla comunicazione verbale del delegato dalla proprietà.

Il Custode giudiziario ha comunicato opportuna richiesta alla competente Agenzia delle Entrate senza ricevere attualmente

Successivamente (in data 07 marzo 2023), l'IFIR PIEMONTE S.r.l. - Istituto Vendite Giudiziarie nella sua qualità di custode giudiziario nominato, dopo che l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, ha autorizzato l'occupante l'immobile al Piano terra sito in Gassino Torinese (TO), via Torino 4 per la propria attività commerciale uso lavanderia, a permanere nello stesso sino ad avvenuta aggiudicazione del medesimo, dietro versamento al Custode giudiziario (per la procedura esecutiva) della somma

mensile pari ad € 500,00 a far data dal mese di febbraio 2023, ha predisposto scrittura privata al fine di stabilire le condizioni dell'occupazione.

L'occupazione è concordata sino all'aggiudicazione dello stesso, impegnandosi al rilascio immediato del medesimo, libero da persone e cose, dalla comunicazione della avvenuta aggiudicazione, in difetto si procederà con la liberazione dell'immobile ad opera del custode giudiziario.

Si s***omissis***fica che il mancato versamento anche solo di una mensilità e qualsivoglia comportamento ostruzionistico che impedisca al Custode di svolgere i propri doveri di legge, ivi compreso il non permettere le visite all'immobile ai potenziali acquirenti dello stesso, comporterà l'immediata prosecuzione del Decreto di liberazione da parte del Custode e della procedura di rilascio coattivo.

Lotto 3

Durante i sopralluoghi effettuato nel mese di Giugno 2022 il presente CTU è stato accompagnato da persona delegata dalla comproprietaria esecutata indicata nella procedura esecutiva, che ha aperto le porte dei vari livelli della costruzione della Villetta (costruita su terreno fg 6 part 726) e ha permesso la visita dell'interno e dell'area verde circostante, oltre a permettere l'accesso dall'ingresso comune esterno del complesso.

L'identificativo della persona delegata è il medesimo riportato nella Perizia anno 2019 redatta Ing. Scalise.

La stessa persona delegata ha comunicato di usare il piano interrato come magazzino temporaneo (cfr. allegato 1_Doc. fotografica), senza titolo dimostrato.

Non vi sono a piano terra e piano primo alcun mobilio funzionale alla presenza continua di persone e i vani risultano sgombri e liberi.

Non risultano agli atti (Perizia anno 2019 CTU Ing. Scalise) o in integrazioni successive note di presenza di affitti registrati e/o segnalazione del Custode Giudiziario nominato.

Per il terreno fg 6 part 696 il delegato predetto ha ribadito le informazioni riportate nella Perizia 2019 Scalise

...

Poiché al centro del terreno vi è ubicato un pozzetto per l'ispezione del gas, la proprietà è obbligata a concedere il passaggio alla società Italgas/Eni in caso di loro richiesta. Per la reperibilità della proprietà vi è affissa una targhetta sul cancello carrale di accesso al bene con indicato il cellulare del compagno dell'esecutata, Sig. ***OMISSIS*** ***OMISSIS***.

L'identificativo della persona delegata è il medesimo riportato nella Perizia anno 2019 redatta Ing. Scalise.

Non risultano agli atti (Perizia anno 2019 CTU Ing. Scalise) o in integrazioni successive note di presenza di affitti registrati e/o segnalazione di occupazione diversa del Custode Giudiziario nominato.

Per i terreni a Leini il presente CTU ha svolto un sopralluogo nel mese di ottobre 2023 per i terreni a sud, con accesso da strada di campagna a fianco dei capannoni ubicati in Via Settimo 212, ed una seconda visita accompagnato direttamente dal conduttore, come definito in accordo alla documentazione agli atti, per i terreni a nord con accesso da Strada Loana (accesso in macchina fin quando si è potuto causa terreno interessato da precipitazioni recenti).

I terreni non sono recintati e la definizione di persona che li conduce per la propria attività (conduttore) è data dal Verbale di Udienza in data 18 marzo 2022 dove lo studio legale di parte dei comproprietari non eseguiti ha depositato in PCT copia dei contratti agrari dei cespiti pignorati in Leini, contratti anteriori al pignoramento ed il Giudice il Custode ha invitato il Custode giudiziario a voler riscuotere -imputandoli alla procedura- i canoni di affitto agrario dei terreni affittati.

Agli atti è stato consegnato un contratto con Oggetto scrittura un contratto di affitto di Fondi rustici con registrazione cumulativa articolo 7 comma 8 legge 448/98 intestato all'affittuario ***omissis***dalla proprietà ***omissis*****omissis***per totale superficie totale Ha 7,65582 a canone annuale Euro 1.148,73 con durata del contratto dal primo gennaio 2016 al 10 novembre 2020 (tipologia a contratto verbale) - contratto di affitto di Fondi rustici in essere nell'anno 2017.

Non risultano agli atti successivi contratti.

Quesito 5. L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici.

Riprendendo la precedente descrizione della perizia nel mese di maggio 2019, Gassino Torinese è un comune italiano di poco meno di 10.000 abitanti della città metropolitana di Torino in Piemonte, in direzione nord-nord est a ca km 15 dal capoluogo, lungo le pendici della collina a fianco del fiume PO sul lato sinistra orografico, con sviluppo in forma allungato sul territorio.

È un centro residenziale, industriale e agricolo, situato all'incrocio della statale Torino-Casale Monferrato con la via di attraversamento della collina verso Cinzano e Asti.

I beni oggetto della presente esecuzione sono stati impostati nella precedente versione perizia come lotto unico in quanto trattasti di abitazione ed un garage che si affacciano su uno stesso cortile intero, quindi, anche se non fisicamente collegati, sono funzionali tra loro e, trattarli come unità permette una valutazione più corretta della potenzialità del bene.

Si sottolinea che la quota in esecuzione non colpisce la totalità del bene, ma lo stesso non è suddivisibile allo stato attuale.



Via Bollino (a cui si affaccia sia l'accesso all'abitazione dal piano terra, e, da cui si innesta la breve via Piave, in direzione del passo carraio verso il cortile interno dove si affaccia l'autorimessa) è una via nella zona centrale del concentrico comunale, comoda ai servizi ed alla vita sociale, facilmente raggiungibile dalla viabilità verso Torino.

La via ha comunque un traffico sostenuto proprio per la collocazione centrale, e, anche per questo motivo è importante l'assegnazione dell'autorimessa.

L'abitazione fa parte di un agglomerato edilizio di antica formazione verso la via Bollino (in precedenza tale via era denominata via Torino), agglomerato che si sviluppa in due piani fuori terra per la porzione verso est, oltre un sottotetto di altezza ridotta non accessibile, poi con un livello ulteriore verso la svolta verso Via Piave (cfr. Allegato 1_Documentazione fotografica).

L'abitazione interessata dalla presente esecuzione si sviluppa baricentrica rispetto all'affaccio verso Via Bollino, quindi ha due lati libero, uno verso la via pubblica, l'altro verso le aree di pertinenza verso nord, verso il cortile posteriore.

All'esterno, verso la via, l'immobile si presenta con il piano terra rivestito in lastre di pietra rettangolari disposte maniera ortogonale tra loro, una serranda metallica a definire un accesso con il cartello di autorizzazione di passo carrabile, una vetrina centrale ed un serramento di ingresso - dove è indicato il logo della lavanderia Rosy, attività che occupa il piano terra - un vano di alloggio contatori gas.

Il piano superiore, con un balcone in lastra di pietra al centro, ha una cornice in mattoni a delimitare il perimetro, un rivestimento lapideo, dei serramenti in legno e persiane a battente colore ocra, un cornicione superiore in accoltellato di mattoni con soprastante cornicione sommitale in lastre di pietra a sbalzo, con finitura intonaca.

La copertura è principalmente a due falde con manto in elementi di coppo, non visibile dalla via, che prosegue il sistema della manica comune ad altra proprietà a fianco.

Vi è inoltre una porzione di tetto sul bagno del piano primo che sembra essere una copertura piana, e porzioni di copertura in ondulina su terrazzo e superfetazioni posteriore.

Il lato posteriore è di composizione più dimessa, senza ornamento, e con finiture incoerenti.

Oltre i livelli fuori terra, il bene ha a disposizione una cantina in un livello interrato, ma disposta non nell'impronta della costruzione principale, ma sotto altro fabbricato.

Tale cantina è raggiungibile dal cortile attraversando aree non esclusive e comuni, sia all'aperto che all'interno, anche attraversando una scala di accesso verso l'interno di un altro fabbricato ed il relativo corridoio di distribuzione, corridoio su cui si aprono altri vani di cantina.

L'autorimessa a completare il lotto in accordo alla descrizione della Perizia CTU maggio 2019 è posizionata nel cortile posteriore al fabbricato che si affaccia verso Via Bollino, si raggiunge da Vicolo Piave, una arteria interna perpendicolare rispetto alla via principale che conduce ad un accesso carrabile (a doppia anta semplice senza automazione) verso un cortile in ghiaia a cui si affacciano costruzioni a due/tre piani fuori terra.

Al piano terra della manica nord vi è la manica delle autorimesse, dove in posizione – partendo da est, dalla scala di accesso verso il livello superiore – di secondo garage vi è il bene identificato dal verbale di pignoramento.

L'abitazione (identificata catasto fabbricati foglio 14 particelle 121 sub 5, part 123, part 147, part 148) al piano terra ha accesso dalla via pubblica attraverso un ingresso pedonale e da un ingresso carrabile (cfr. Allegato 1_Documentazione fotografica) verso l'interno.

All'interno entrando dall'ingresso pedonale si accede ad un vano unico di misure interne ca m 5.35*m 8.10, copertura con volta – intonacata e tinta, con altezza massima pari a ca 3.20 - attualmente adibito a cassa/ricevimento dei clienti dell'attività commerciale e stoccaggio materiale in consegna per la lavanderia.

Le pareti hanno rivestimento in perline alle pareti, il pavimento è rifinito in piastrelle decorate.

Dal vano principale si accede verso nord ad una zona che si sviluppa sotto il soprastante terrazzo, vano chiuso con dei serramenti metallici tra i pilastri ed il parapetto tra la pre-esistente struttura verticale

Tale vano si affaccia sulla pertinenza posteriore recintata, attualmente è un'aiuola invasa da una vegetazione spontanea, non curata.

Il vano sotto il terrazzo si sviluppa in pianta su un'area rettangolare di misura pari ad una larghezza di m 2.60 per lunghezza pari a ca m 7.20.

Il solaio piano superiore, realizzato in rotaie e voltini, presenta la struttura marcata da infiltrazioni di umidità/condensa rispetto al terrazzo soprastante, attualmente usati come spazio operativo in funzione dell'attività commerciale.

Da tale ambiente proseguendo verso ovest si accede ad un livello più basso, dislivello con gradini, uno spazio di servizio di circa m 2.5 x 2.4 che comprende anche una vecchia latrina (delimitata da muratura interna), con medesime finire del vano precedente- battuto di cemento a pavimento, pareti intonacata.

La latrina ha rivestimento a parete in piastrelle di colore bianco.

E' presente il solo vaso.

Da tale ambiente si può girare verso il vano che si affaccia verso via Bollino, a fianco di quello di ingresso, attualmente usato come magazzino.

E' un ambiente voltato di dimensione in pianta pari a m 5.5 x 4.60, con apertura verso la via con una serranda di chiusura metallica.

Tale apertura è larga ca m 2.20, ed è definito da un'autorizzazione di accesso carrabile esposto.

In tale ambiente vi è un vano interno (misura in pianta ca m 1.65x1.60) con porta di accesso attualmente non apribile, quindi non ispezionabile, che racchiude, il collegamento verticale verso il piano superiore in accordo alla planimetria agli atti e alla descrizione del delegato della proprietà.

Tale collegamento per motivi di sicurezza è chiuso e non è accessibile, per scelta, in quanto attualmente i due livelli fuori terra del bene (catasto fabbricati g 14 particelle 121 sub 5, part 123, part

147, part 148), sono a disposizione ed usati da utenti differenti con destinazione d'uso di fatto diverse tra loro.

Attualmente il piano terra non ha sistema di riscaldamento attivo e l'impianto di illuminazione è di tipologia a vista, con canaline e interruttori esterni alla muratura.

Le pareti e le volte risultano intonacate, ma l'intero livello necessita di un intervento di revisione completa delle finiture e dei serramenti, oltre a segnalare una dotazione impiantistica datata e non in accordo con la categoria catastale assegnata (vi è una sola latrina come servizio)

A completare il piano terra vi è ancora un ambiente di servizio, senza finiture interne, con le pareti con mattoni non rifiniti e non intonacati, di misura interna ca m 2.4 x 2.83, disposto ad una quota ancora inferiore rispetto agli altri ambienti interni.

Da tale vano si può accedere ad una tettoia esterna, realizzata in struttura di ferro e lamiera superiore, a fianco dell'area verde verso nord, verso il cortile a cui si affaccia anche la prospiciente manica dei garage.

Tale pensilina ha anche un accesso dallo stesso cortile comune, a cui si accede dall'accesso carrabile di vicolo Piave 2).

A fianco di tale tettoia si sviluppa, per la parte restante del prospetto sud della costruzione, la zona verde, delimitata da un basso muretto con paletti e rete metallica.

Tale zona è divisa dalla costruzione da un marciapiede a livello, con soprastante ulteriore tettuccio con esili pilastri a proteggere le grandi finestre metalliche del piano terra verso nord.

Per accedere al piano superiore della costruzione, essendo non accessibile il passaggio verticale interno (come anticipato attualmente i piani fuori sono occupati da persone diverse e da funzioni diverse) il delegato dalla proprietà ha accompagnato il presente CTU insieme al custode al consueto accesso usato per salire al piano primo.

Si è passati dal portoncino al numero civico n.2, a fianco dell'accesso definito come Via Bollino 4 indicato come numero civico a definire il bene in esecuzione.

Uscendo dall'ingresso di Via Bollino 4 si gira immediatamente a destra e si accede dal primo portone, appunto indicato come numero civico n.2.

Da tale portoncino si accede al vano non esclusivo delle scale, vano in comune con altre proprietà raggiungibile dall'ingresso al numero civico via Bollino 2

Dalle ispezioni condotte agli atti non risulta evidenza di uso di tale passaggio in forma trascritta ma nelle planimetrie delle unità limitrofe è indicata la scala interna descritta che serve più proprietà, compresa il pianerottolo di sbarco verso il piano primo della abitazione oggetto della presente esecuzione (CFR. Allegato 2 Planimetrie catastali e Notaio per analisi stato di fatto proprietà non interessata dalla presente esecuzione ma limitrofa fg 14 part 121 sub 6+ sub 7).

Dal pianerottolo comune del piano primo si accede all'interno dell'abitazione che a differenza del livello inferiore è nominalmente e di fatto usata come abitazione, con mobilio interno e vano destinati a questo scopo.

Si accede ad un corridoio (larghezza interna ca m 1.35 per profondità m 8.20 altezza aria m 2.98) disposto in pianta in posizione baricentrica tra le stanze che prospettano verso via Bollino e il terrazzo posteriore verso il cortile.

A sinistra, nel verso di ingresso, si ha un primo vano di forma rettangolare di misure interne di ca m 3.30 * 3.95, poi proseguendo un'altra stanza di dimensione maggiori con accesso al balcone in pietra verso la via, con area interna pari a ca mq 19, per poi arrivare alla zona cucina formata da un primo ambiente al fondo del corridoio di dimensione interna ca mq 11, per poi girare verso la cucina vera e propria che prospetta verso via Bollino.

In cucina troviamo la stessa situazione del sottostante livello, cioè il vano chiuso a chiave ed attualmente non accessibile del collegamento verso il livello inferiore (vano che in pianta ha portali dimensioni pari a m 1.8 * 1.54).

La larghezza massima della cucina è pari a m 2.98.

Dal vano tra il corridoio e la cucina si accede invece verso nord al locale di servizio igienico, completo di sanitari e doccia con misure interne di m 2.75 e larghezza pari a m 2.66.

Ritornando verso il corridoio di distribuzione si può accedere al terrazzo che prospetta verso l'area verde al livello inferiore e da questo verso il cortile.

Il terrazzo ha misura netta pari a mt 2.60*6.30 ed è coperto da una copertura leggera in ondulino.

In testata verso il lato del bagno interno si ha un vano tecnico dove è alloggiata la caldaia.

Il solaio verso il sottotetto è realizzato in rotaie e putrelle, il soffitto è intonacato, sono presenti delle macchie di umidità e di probabili infiltrazioni nella zona della cucina.

Il sottotetto non è livello accessibile, quindi non è stato possibile verificare la consistenza della planarità e/o lacune del manto di copertura e/o eventuale criticità.

L'interno dell'abitazione è comunque mantenuto in modo corretto, anche se il tutto è datato come epoca di realizzazione, soprattutto per la parte impiantistica.

Ad esempio l'alimentazione verso i termosifoni è rappresentata da tubazioni non incassate, a vista, che passa presubilmente dal solaio superiore del sottotetto per scendere verso i terminali.

Il pavimento interno è in marmette di graniglia colore scuro, i serramenti hanno materiale diverso (legno e solo uno in alluminio con presenza di doppio vetro), le porte interne sono in legno con inserti in vetro, i davanzali in marmo, le ringhiere sono in metallo - sulla via con disegno più curato, verso l'interno a bacchette semplici -, il terrazzo ha battuto in cemento non rivestito.

IL terrazzo risulta coperto in onduline.

La copertura del terrazzo visionato durante il sopralluogo non mostrava evidente segno di deterioramento o usura.

Completa la consistenza dell'immobile un vano di cantina di area intera pari a m 4.85 per una larghezza pari a 3.30, con fondo in terra, aperti non intonate, volta in mattoni a vista superiore, con altezza massima pari a m 2.5, minima pari a m 1.28.

L'ubicazione di tale pertinenza è di difficile descrizione perché in planimetria catastale non vengono riportate le corrette indicazioni oppure le stesse sono ormai state superate da una stratigrafica diversa da quella dell'epoca di schedatura.

Come anticipato non è ubicata sotto l'impronta dei due livelli descritti dell'abitazione ma è al piano interrato di un'altra cellula dell'isolato che sia affaccia sulla corte interna.

Dal vano scala a cui si accede al piano superiore, dall'ingresso di via Bollino si prosegue in direzione nord all'esterno, verso un passaggio scoperto, comune a più proprietà, e, si accede attraverso una scala al corridoio interrato di distribuzione del livello delle cantine.

Al termine del corridoi, superato un arco di ridotte dimensione in altezza e di non facile accesso, una porta in legno conduce alla cantina predetta,, con un apertura di ridotte dimensione verso il piano di calpestio di un ara esterna di alta proprietà.

Lotto 3

I bene oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Gassino Torinese, comune piemontese di oltre 9.000 abitanti, facente parte della città metropolitana di Torino e confinante con i comuni di Castiglione Torinese, Montaldo Torinese, Pavarolo, Rivalba, San Raffaele Cimena, Sciolze e Settimo Torinese.

Il comune è dotato di vari servizi tra cui trasporti pubblici, scuole di vari livelli fino alla scuola secondari di primo grado, attività commerciali, spazi pubblici ed attività sportive e dista circa 20 Km da Torino in direzione nord/nord-est.

Il lotto è composto da un terreno precedentemente indicato come fg 6 part 696 e dalla villetta inizialmente identificato fg 6 part 726 (pignoramento 2018) e Fg 6 part 726 sub 2/sub3, sub 4, sub 5

Come da estratto di mappa allegato in Allegato 2_Planimetrie catastali i due beni sono limitrofi (divisi dall'area di manovra alla fine di Via Cuneo) ma hanno destinazione d'uso urbanistico e reale diverso tra loro.

Il terreno è seminato a prato, e si trova, arrivando da via Cuneo sulla sinistra dell'area di manovra del tratto finale di Via Cuneo nell'angolo sud/sud-ovest.

Il terreno si presenta di forma triangolare, ubicato verso l'argine, ed è delimitato attualmente da una recinzione metallica e da un cancello chiuso a chiave a due ante .

Tale chiusura a chiave non pare in linea con le prescrizioni riportate dal Certificato di Destinazione Urbanistica e con l'analisi delle pratiche edili che hanno interessato beni di maggior dimensione di cui il terreno 6 part 696 è una parte ridotta (cfr. Quesito 6 successivo) - cfr. Allegato 2 Documentazione Fotografica.

Il limitrofo bene oggetto del presente lotto non è collegato direttamente al terreno fg 6 part 696 appena analizzato.

Il secondo bene che compone il lotto è una porzione di una villetta bifamigliare (per l'esattezza la porzione verso sud) con i relativi spazi di pertinenza all'interno di un complesso immobiliare al termine della via Cuneo, dove il cancello comune permette l'accesso alla viabilità privata interna e l'accesso alle unità immobiliari (sia pedonale che carrabile).

La zona è estremamente tranquilla e caratterizzata da una residenza diffusa di costruzioni a altezza ridotta, uni e bifamigliari oppure palazzini di ridotta altezza, a ridosso del canale Cimeno che delimita la porzione più antica del concentrico del Comune di Gassino, dove è presente il centro storico con i suoi caratteristici portici e la piazza centrale.

Dalla zona centrale la villetta dista ca un chilometro percorrendo il ponte verso la strada provinciale della Val Cerrina e girando immediatamente a sinistra, nella viabilità parallela al canale ed al suo argine, viabilità verso un fondo chiuso quindi usata principalmente solo dai residenti.

Dalla via Cuneo si accede con l'ingresso comune (ingresso carrabile a doppia anta con apertura automatica e ingresso singolo pedonale, manufatto metallico su pilastri rivestiti in mattoni a vista).

Come numero civico sono indicati i numeri da 9 a 17 oltre il 16 ed il 18, ma non è stato riscontrato nessun documento ufficiale che stabilisca il corretto numero civico della villetta.

L'ingresso comune conduce ad una viabilità interna privata.

La villetta è la prima sulla sinistra, dopo l'ingresso carrabile comune e si presenta circondata da una area verde a giardino su tre lati (verso nord vi è l'altra porzione di villetta bifamiliare non interessata dalla procedura).

Sul lato est vi è l'accesso alla rampa carrabile, verso il garage del piano interrato, e l'ingresso pedonale alla proprietà, attraverso una sorta di portale in cemento con soprastante tettuccio in tegole (cfr. Allegato 1 Documentazione fotografica).

L'area verde è rialzata rispetto al piano della viabilità interna, delimitata da un muretto basso in cemento, senza presenza di ringhiere.

Verso sud, verso l'area di manovra di Via Cuneo, esterno al complesso immobiliare la proprietà è delimitata da una ringhiera metallica.

La proprietà si presenta con il livello interrato raggiungibile esternamente dalla rampa (vano di garage, cantina e ripostigli a servizio dei livelli superiori), un piano terra di zona giorno, a livello del giardino, con presenza di portico sia verso est che verso ovest, definiti con rivestimento a paramano, come il lato sud dello stesso piano destinato a zona giorno, ed un piano superiore di dimensione in pianta ridotte rispetto al piano terra, di zona notte.

Il piano superiore ha a disposizione un terrazzo che insiste sulla copertura ad una falda del piano terra sul locale della cucina.

Tutto il piano primo ha il sistema di copertura in soletta con testa di padiglione verso sud coperto da tegole in cemento.

La muratura esterna (oltre alla zona predetta del paramano) è in intonaco tinto di bianco, con persiane in legno e zoccolatura tipo serizzo al piano terra su marciapiede in ceramica, lattoneria e faldalerie in rame.

La rampa carrabile è rivestita in pietra disposta ad opus incertum.

Dall'esterno l'immobile si presenta perfettamente mantenuto e curato.

Si segnala la presenza di una infrastruttura tecnica aerea su palo verso il lato ovest (servitù di ente gestore di linea di distribuzione - si presume elettrica ma non si ha riscontro).

I vari livelli sono collegati da una scala interna ad una rampa.

Il piano terra - altezza m 2.7 - si può raggiungere dal portone di ingresso di fronte all'accesso pedonale della proprietà, che si apre su un corridoio di ingresso di ca mq 4, con a destra il locale antibagno/bagno per totali mq 5 (presenza di sanitari completi e piatto doccia - senza box -, con rivestimento alle pareti tipo gres come a pavimento con colore diverso dalla pavimentazione del restante piano terra), accesso al soggiorno di ca mq 29, su cui si apre verso nord la rampa di scala verso il livello superiore di zona notte (rivestita in marmo e ringhiera metallica di colore scuro).

Dal soggiorno si può accedere verso sud al locale cucina (con uscita verso il portico lato ovest e finestra verso il portico lato est), con lato predisposto dal punto impiantistico lungo il lato sud, con misura in pianta di ca mq 15.

I locali si presentano completamente liberi senza mobilio.

Dalla scala è possibile, salendo, arrivare alla zona notte, composta da disimpegno di arrivo della scala di ca mq 4, che conduce di fronte ad un locale di servizio igienico, completo di sanitari e vasca doccia, con rivestimento alle pareti di ca mq 4,75, e verso sud a due camere da letto rispettivamente di area in pianta netta di mq 13 e 15, ambedue con accesso al terrazzo.

La prima ha anche accesso ad un vano tecnico di altezza ridotta a fianco del terrazzo, nella zona di sottotetto della falda sud sopra la cucina.

Verso ovest vi è un locale ripostiglio di ca mq 1,5 con un ulteriore sbalzo sopra la sottostante scala.

Solo la zona del bagno risulta pavimentata, le altre camere hanno il sottofondo a vista.

Scendendo dal soggiorno invece si accede al piano interrato con un primo vano di ripostiglio con uno sviluppo ad elle di ca. mq 33, ed un ulteriore vano di ripostiglio verso est di mq 10.5 e successiva intercapedine mq 3.

Dal vano principale si può accedere al garage, anche esso con uno sviluppo in pianta ad elle, area interna ca mq 32, per la presenza di un vano di cantina verso est di ca mq 5.

Il locale interrato non risulta pavimentato.

Lo stato conservativo del bene risulta buono, anche se essendo non essendo abitata appare per questo motivo un po' trascurato.

Sono presenti i corpi riscaldanti dei termosifoni ma non è dato sapere collegamenti e funzionamento dell'impianto di riscaldamento.

I serramenti esterni sono in legno.

La casa denota la condizione di non (si presume mai) essere stata abitata per l'assenza di mobilio, di parte della pavimentazione interna, e per la sensazione di locali chiusi non adoperati.

L'unico impianto di cui si ha avuto riscontro come accensione è stato quello elettrico.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia, non risultano posizionati corpi illuminanti, vi sono le lampadine con allaccio volante.

Uscendo dalla cucina verso ovest dal portico (entrambi i portici hanno sviluppo di ca mq 6), si può accedere all'area verso, con presenza di lampioni di illuminazione.

Tutta l'abitazione è inoltre delimitata da un marciapiede esterno.

L'aera verde ha uno sviluppo di ca mq 300 nella parte verso sud e ovest, e di ca mq 30 e 45 Verso est (si indicano le due aree verso est perché in mezzo passa il vialetto di accesso).

L'area verde verso sud è inoltre divisa dall'area verde verso est dalla presenza della rampa di accesso all'interrato (il marciapiede in questo tratto è protetto da una ringhiera di protezione) – cfr. Allegato documentazione fotografica.

Non essendo presente planimetria catastale si allega uno schema di rilievo di massima (cfr. Allegato 2_ Schema di rilievo).

Il piano interrato ha altezza ca m 2.55, ed usato come magazzino.

Lotto 4.

I terreni in Leini formano, in estratto di mappa, un appezzamento di terreno coltivato, un accordo alle indicazioni verbali del conduttore Sig. Birolo a mais (durante i sopralluogo ovviamente la situazione riscontrata – cfr. Allegato 1 Doc. Fotografica- i terreni erano di assenza di coltivazione essendo la stagione in corso quella di autunno 2023), di sviluppo pari a ca 76582,00 mq (visura catastale) disposti nella campagna verso Settimo, in direzione est/sud-est rispetto al concentrico urbano.

Tale appezzamento (comunque formati da parti non collegate tra loro) può essere raggiunto da duplice accesso, sempre da indicazioni operative ricevute dal Conduttore interpellato, per l parte verso sud dal passaggio rurale che attraverso altre proprietà con accesso dalla Via Settimo, per la precisione a fianco (lato ovst) dei capannoni prefabbricati ubicati in Via Settimo 212, mentre quelli verso nord attraverso una strada di campagna e i terreni a nord attraverso la strada Loana o della palude.

I terreni non delimitati con recinzioni.

I terreni si presentano in ordine e correttamente mantenuti ed in ordine in accordo al loro utilizzo

Si segnala come da Certificato di Destinazione Urbanistica si deve segnalare la presenza dell'Elettrodotto che attraverso il bene in direzione nord-sud (cfr. Allegato 1_Documentazione fotografica)

Gli accessi in accordo all'uso dei terreni sono da percorrere con mezzi di lavoro.

La documentazione fotografica della Perizia 2019 mostra che ca in precedenza vi era un pioppeto, ma di tale alberatura non è rimasto traccia.

Quesito 6. L'esperto verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica, l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione energetica degli immobili, s***omissis***ficando in base a quali concessioni edilizie furono realizzati ed, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate.

Lotto 2

In accordo alla documentazione allegata alla Perizia CTU maggio 2019, si è richiesto una verifica di confronto presso l'ufficio Tecnico comunale nel mese di febbraio e luglio 2022, con espressa richiesta di visione delle pratiche con oggetto gli immobili del presente Lotto.

I beni rientrano nell'area "R 0/1" ossia in "Area Residenziale di antica formazione di conservazione e recupero dell'attuale PRGC", interessati dall'art. 22.1.1 delle Norme Tecniche di attuazione.

Non sono stati riscontrati attestati di Prestazione energetica, dichiarazioni impianti e certificati di agibilità.

Per le precedenti pratiche agli atti si sono avuti i seguenti riscontri.

Per (immobile 1)

- Concessione edilizia in sanatoria n. 400/2 (domanda presentata da Sig. Giovanni Gastaldo in data 28 marzo 1985 prot. 3473 rif. Catasto fg 14 part 152/154) in data 20 maggio 1989 per ampliamento unità immobiliare ad uso residenziale, trasformazione di sottotetto ampliamento unità immobiliare ad uso residenziale e suddivisione unità immobiliare ad uso autorimessa - Cfr Allegato 2_Pratiche edilizie)

Il bene (1) autorimessa è indicata nella planimetria di progetto con il numero 2, e la rappresentazione grafica è indicativamente quanto visionato nel sopralluogo.

Il riferimento catastale della pratica indica la situazione di un bene di maggiori dimensioni successivamente frazionato per genere sub autonomi (cfr. Allegato 2_Vsiure Catastali fg 14 part 154 sub 4 variazione del 12/12/1988 in atti dal 08/03/1999 frazionamento (n. 922/1988)

Per (immobile 2)

- Pratica presentata da sig. ***omissis***per la richiesta di concessione per la posa di pensilina su Via Bollino, superiormente all'ingresso (permesso nr 4395 in data 25 ottobre 1960)
- Pratica presentata da sig. ***omissis***per la richiesta di concessione per Costruzione di terrazzo verso cortile, locale bagno e latrina in data 17 giugno 1963 (permesso di costruzione

nr 3695 in data 30 luglio 1963) – prima ed unica pratica agli atti che describe planimetricamente l'edificio – manca però la planimetria del livello interrato.

Si fa notare che la situazione planimetrica dello stato di fatto della pratica del 1963 non corrisponde con quanto precedentemente descritto nelle planimetrie di denuncia castale degli anni '40 e con quanto rilevato nei sopralluoghi del presente CTU nell'anno 2022 per quanto riguarda la scansione delle aperture verso l'esterno, suddivisione interna, e la presenza di un vano chiuso con collegamento verticale tra i livelli interno.

Mentre vi è una corrispondenza di massima tra planimetrie di denuncia castale degli anni '40 e quanto rilevato nei sopralluoghi del presente CTU nell'anno 2022 per gli stessi temi.

In progetto nella pratica del 1963 il terrazzo è impostato a cielo aperto, mentre attualmente è coperto da una struttura leggera e rivestimento superiore in onduline, con la realizzazione di un vano chiuso tecnico dove è posizionata la caldaia.

Sempre al piano primo era indicato l'ingresso al livello superiore dal terrazzo, mentre attualmente questa parte è chiusa, e per accedere all'interno si entra dal pianerottolo di sbarco della scala comune.

All'interno nel progetto 1963 non è indicato il corridoi interno presente (in parte) nelle planimetrie di denuncia castale degli anni '40 e la suddivisione nella zona di cucina, vano al termine del corridoio e vano scala con collegamento interno, suddivisione ancora oggi presente.

Al piano terra si ripete la medesima situazione in quanto situazione planimetrica dello stato di fatto della pratica del 1963 non corrisponde con quanto precedentemente descritto nelle planimetrie di denuncia castale degli anni '40 e con quanto rilevato nei sopralluoghi del presente CTU nell'anno 2022 mentre vi è una corrispondenza di massima tra planimetrie di denuncia castale degli anni '40 e quanto rilevato nei sopralluoghi del presente CTU nell'anno 2022 per gli stessi temi.

Ovviamente la descrizione dello stato di fatto del 1963 non considera il terrazzo aggiunto in progetto.

Al piano terra anziché avere il portico indicato in progetto vi è un vano chiuso.

Non è stata realizzata la latrina nella posizione di progetto.

Inoltre vi sono delle opere realizzate senza autorizzazione quali, al piano terra, la pensilina con scatolari verso l'ingresso dal cortile posteriore ed un vano chiuso di servizio di collegamento tra questa l'interno

Inoltre i grandi serramenti del piano terra verso nord sono protetti da un pensilina che si sviluppa parallela a questo prospetto, con pilastri a terra

Pratica presentata da sig. ***omissis*** per la richiesta di concessione edilizia di ripristino totale della copertura del fabbricato sito in Via Bollino 4 a Gassino in data 19 marzo 1980, corredata da foto (abbaino su falda nord verso cortile e serramenti a chiudere zona portico al piano terra + serramenti verso la Via Bollino uguali come quelli odierni come scansione) con successivo rilascio Concessione nr 60/80 in data 20 giugno 1980

In riferimento alle predette pratiche si nota che la situazione agli atti non corrisponde e quella riscontrata in loco e la stessa situazione autorizzata non corrisponde alla precedenti schede catastali (schede consegnate almeno un ventenni prima).

Per sintesi:

Le aperture verso Via Bollino corrispondo di massima con quelle segnate nella scheda catastale del 1942, mentre non corrispondo con il successivo rilievo allegato alla pratica del 1963

I vani interni al piano terra verso Via Bollino corrispondo di massima con quelle segnate nella scheda catastale del 1942, con la presenza di un vano a contenere il collegamento verso il piano superiore non corrispondo con il successivo rilievo allegato alla pratica del 1963.

Le opere descritti di costruzione del terrazzo sono stare o eseguite in maniera difforme o completate successivamente senza autorizzazione (copertura del terrazzo al piano primo con realizzazione di un vano tecnico, chiusura area sotto il balcone al piano terra) con presenza d pensiline al piano etra oltre ad ulteriore vano chiuso.

Il confronto avuto con il responsabile dell'Ufficio tecnico su tali difformità deve essere aggiornata in fase di effettiva pratica di presentazione idonea domanda riguardo alle difformità edilizie, pratica da presentare a cura di professionista abilitato ed espressamente incaricato dopo istruttoria congiunta ed accettata con ufficio tecnico comunale, nei termini imposta dalla normativa vigente in accordo alla vendita, anche per le valutazioni del caso, data l'impossibilità di definire una data certa degli interventi, con conseguenti pratiche di sanatoria o di demolizione, sempre in riferimento a D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed s.m.i. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed alle indicazioni delle note riportare della Norme tecniche di Attuazione del vigente PRGC per l'area in oggetto.

Non si può garantire a priori il buon esito della pratica.

La conclusione della pratica da parte dell'Ufficio tecnico comunale si concluderà con un riferimento che necessariamente dovrà essere seguito e reso operativo dal soggetto che presenterà la pratica.

La situazione autorizzativa edile necessariamente comporterà il rispettivo adeguamento dei riferimenti catastali.

Si sottopone la situazione descritta anche in riferimento ad una percentuale di deprezzamento riferita al prezzo di stima di massima per i dovuti aggiornamenti necessari.

Lotto 3.

Per la verifica della documentazione autorizzativa del bene oggetto della presente perizia si è trasmesso al competente ufficio comunale dedicata comunicazione di acceso agli atti su apposito portale digitale nel mese di luglio 2023.

In accordo alla documentazione messa a disposizione, il complesso dove è ubicata il terreno e la porzione della villetta bifamiliare è stato autorizzato a livello urbanistico con un Piano Esecutivo Convenzionato - art 9 e 23 tab 6 NTA PRGC approvato DPGRP n 7270 del 30 agosto 1982, ed inquadrato nelle previsioni del PRGC e PPA adottato DCC n 216 del 25 ottobre 1989.

Per l'utilizzazione a scopo urbanistico edilizio delle aree è stato predisposto apposito Piano Esecutivo citato nella Convenzione edilizia Atto notaio Ceraolo di Torino in data 22 maggio 1992 repertorio 73630 raccolta 5185 registrato a Torino il primo giugno 1992 al numero 19674 tra Comune di Gassino Torinese ed i proprietari signora ***omissis*****omissis***e la società ***omissis***, proprietari di appezzamenti di terreno per complessivi metri quadrati 4.300 identificati al foglio 6 particella 696, particella 698, particella 699 e particella 697.

Le suddette aree risultavano classificate nel PRGC in zona C3 residenziale di completamento con obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato.

Il P.E.C. presentato ha avuto parere favorevole in data 23 ottobre 1991 della commissione igieniche edilizia.

Lo schema di convenzione è allegato al detto atto (cfr. Allegato 2_Convenzione per lettura completa).

I proponenti si impegnano anche per gli aventi diritto alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione residenziale affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti. Nelle aree è prevista la realizzazione di tre edifici.

La proprietà interessata dalla presente indicazione fa parte dell'edificio a-b.

Le proponenti si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo ad assumersi gli oneri di costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e precisamente

b) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non spazi sosta di parcheggio sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non

.....

c) opere di presa ad adozione e reti di distribuzione idrica

d) rete ed impianti per lo smaltimento dei rifiuti liquidi sino al collettore comunale

e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono

f) Spazio attrezzati a Verde Pubblico (NDR negli schemi grafici visionati corrisponde al terreno fg 6 part 696).....

Il comune non procederà al rilascio delle singole licenze di abitabilità se non saranno ultimate le opere suddette nei termini stabiliti almeno per il comparto nel quale si trova l'immobile per cui viene richiesta l'abitabilità

....

Articolo 13 trasferimento degli obblighi

Qualora le proponenti procedono ad alienazione delle aree lottizzate si potranno trasmettere agli acquirenti dei singoli Lotti gli obblighi e gli oneri di cui la convenzione stipulata col comune.

Esse dovranno dare notizia al comune di ogni trasferimento effettuato entro tre giorni dalla data dell'atto di trasferimento in caso di mancata esecuzione dell'obbligo le proponenti saranno tenute ad un pagamento pari ad un decimo del valore dell'immobile trasferito.

Il comune potrà iscrivere ipoteca a garanzia del pagamento predetto.

....

I proprietari delle aree o i loro successori od aventi causa, nelle esecuzione di dette opere ed impianti, dovranno osservare le norme dettate con il presente disciplinare.

Approvazione del piano esecutivo e relativo schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale numero 12 in data 26 marzo 1992.

Progetto di PEC al fondo di via Cuneo Strada Comunale senza sbocco e confinante tra gli altri col canale della SIP

(NDR) Nella relazione si s***omissis***fica che l'area oggetto del PEC è situata frontalmente al termine della via Cuneo senza sbocco pertanto si è ritenuto opportuno formare nell'area di dismettere e sulla quale non esistono passi Carrai una piazzola di manovra per l'inversione del traffico in prossimità dell'area.

9) Termini di esecuzione

un anno dalla presentazione del progetto per richiesta di concessione

Un anno per inizio lavori dal rilascio della concessione

Gli interventi anzidetti saranno compresi nei programmi di attuazione del PRGC formato dal comune a norma dell'articolo 35 della LR 56/77 in modo che possano essere realizzate alle scadenze sopra stabilite.

A tal fine si conviene che il tempo di esecuzione decorrente alla data di efficacia del programmazione non sia superiore a 24 mesi .

(NDR) nelle tavole allegate come tavola numero 1 e indicata la planimetria generale dell'intervento si trova la dimostrazione dell'aria dismessa, area esterna al complesso costruito e l'indicazione della strada interna (cfr. Allegato 1 documentazione fotografica) indicata come strada privata a servizio delle unità da realizzare all'interno.

Approvato il PEC presentato e stipulata la convenzione predetta, in data 15 giugno 1992 la signora ***omissis***e la società ***omissis*** cod. fisc. 05784540014 consegnano istanza per il rilascio della concessione edilizia indicati del Predetto Piano Esecutivo Convenzionato per la costruzione di fabbricati civile abitazione composti da numero 2 edifici bifamiliari e numero uno edificio unifamiliare.

Viene rilasciata concessione numero 155/902 in data 11 settembre 1992 con termine lavori indicato entro il 17 novembre 1994

Il fabbricato interessato dalla presente esecuzione corrisponde ad un fabbricato indicato con la lettera A della villetta bifamiliare A-B.

Il fabbricato insiste sulla particella catastale foglio 6 particella 698.

In data 16 ottobre 1992 viene consegnata la denuncia di inizio lavori.

Nella denuncia d'inizio lavori è indicato la nota di aver depositato presso ufficio del genio civile i calcoli del conglomerato cementizio in data 16 ottobre 1992 con posizione numero 4734.

Successivamente, con protocollo 5 ottobre 1994, è presentata una variante a concessione edilizia che interessa anche il fabbricato oggetto della precedente esecuzione per una modifica della rampa carrabile di accesso, per la realizzazione di tramezzi interni al piano interrato e per una modifica alla finestra del Piano prima del bagno.

La concessione edilizia risulta essere identificata con numero 32/95 in data 22 febbraio 1995 ed indicazione di ultimazione dei lavori fissato al 22 febbraio 1996.

Successivamente in data 15 dicembre 1997 è ancora richiesta una proroga per la continuazione dei lavori, causa protrarsi della definizione delle urbanizzazioni relative alle concessioni in oggetto (proroga di 6 mesi).

Non risultano agli atti dell'ufficio tecnico comunale, documentazione riferite a fine lavori e collaudi, dichiarazione di conformità del costruito rispetto a quanto progettato dichiarazioni impiantistiche, attestazioni di prestazioni energetiche.

Visto che in archivio dell'ufficio tecnico vi era comunque la denuncia delle opere strutturali al Genio Civile (in accordo alla legislazione vigente al tempo), lo scrivente ha provato a contattare il progettista/DL delle opere strutturali per un eventuale verifica, visto che il deposito delle opere strutturali era presso altro Ente rispetto al Comune.

IL presente CTU ha inoltrato cortese domanda al progettista delle opere strutturali ***omissis***, che ha gentilmente e prontamente risposto, con l'inoltro del documento del collega Collaudatore delle opere strutturali Ing. M. Blandino di Avigliana.

Il collaudatore - per la sua parte di incarico - presentava il certificato di collaudo e la conformità delle opere ai documenti di progetto - (cfr. Allegato 2 Pratiche edilizie) - in data 29 marzo 1994.

Per le altre parti dell'intervento allo stato attuale non vi è riscontro di documentazione di fine lavori. Quindi non vi è alcun documento di agibilità e di accatastamento finale del bene.

L'attuale riferimento catastale del bene è ad un bene F3, quindi in corso di costruzione (cfr. Allegato 2_Visure Catastali), in quanto la pratica non risulta completata.

All'attuale stato delle informazioni riscontrato nei sopralluoghi rispetto la consistenza di progetto lo stato riscontrato risulta di massima quello riportato nel progetto di variante ad eccezione:

- (piano interrato) Assenza di tramezzatura interna a dividere la cantina in un vano principale ed una intercapedine verso est con il completamento dell'effettivo sviluppo della intercapedine
- (piano primo) assenza di tramezzatura a dividere il soggiorno dalla camera verso est - attualmente il soggiorno si presenta come open space conglobando in un unico vano i due locali in progetto. Manca inoltre l'accesso all'antibagno da nord
- (piano primo) non è stata realizzata una sorta di filtro davanti al ripostiglio e sopra la scala risulta una sorta di piano, sviluppato ad altezza più alta a permette il passaggio della scala inferiore
- (piano primo) vano tecnico di ridotte altezza con presenza di collettori tecnici a fianco del terrazzo) con accesso dalla scala lato est

In accordo alla documentazione raccolta si ha avuto un confronto operativo nel mese di luglio 2023 con l'attuale Responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Gassino per verificare la pratica autorizzativa del bene in accordo alla disamina predetta (assenza di fine lavori lavori di un permesso di costruire con la conseguenza assenza di dichiarazioni di agibilità del bene).

Nei tempi stabiliti dalla legislazione in riferimento alle procedure esecutive ed al testo unico dell'edilizia, si è ipotizzato in teoria, nelle more di avere conferma effettiva e/o verifica/integrazione solo dopo la ulteriore confronto operativo alla presentazione di idonea pratica da presentare da parte di tecnico abilitato ed espressamente incaricato dell'intervento di presentare una SCIA/CILA di completamento delle opere in progetto a determinare la situazione presentata in progetto di variante anno 1995 con le opere mancanti e ipotizzare di verificare la congruità con la normativa vigente per interventi di minima da confermare in fase di effettivo progetto.

Inoltre non avendo la possibilità di verifica di eventuali stratigrafie effettivamente realizzare o di avere le schede tecniche dei prodotti utilizzati, mancando la possibilità di verifica degli impianti e dei terminali, e non avendo riscontro delle opere di isolamento effettivamente realizzate (mancando le dichiarazioni di fine lavori e di conformità), pare lecito ipotizzare la possibilità di posa di isolamento a cappotto e la posa di vetri idonei, oltre una quota di revisione impianti con riferimento ad un valore di massima, ipotesi da verificare in fase di progetto esecutivo.

Si ipotizzano di costi di pratica professionali (Progetto/DI/sicurezza accatastamento finale e dichiarazione di conformità da verificare/Attestazione di Prestazione energetica) pari a ca € 10.000 Euro.

I valori ipotizzati concorrono ad una valutazione a corpo di riduzione rispetto alla valutazione del bene espressa in percentuale (per la stima di massima sono state valutate degli interventi con base il Prezzario Regione Piemonte attuale cfr. Allegato 2 Stima di massima opere da verificare in fase di progetto esecutivo e confronto Ufficio tecnico comunale per idonea pratica).

Lotto 4

I terreni non risultano essere interessati da pratiche edilizie,
SI allega il relativo certificato di destinazione urbanistica.

Come riportato nell' art. 11.13.1 delle N.t.a. allegato del vigente P.R.G.C. di Leini', i terreni sono siti in area "Area agricola normale A1".

Quesito 7. L'esperto determini il valore di mercato degli immobili ed il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10).

In particolare, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, s***omissis***ficando quella commerciale, del valore del 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 precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

Lotto 2

In riferimento alla composizione delle proprietà in esecuzione, ai sopralluoghi effettuati di verifica della consistenza rispetto alla documentazione agli atti, alla loro ubicazione, alla data di costruzione ipotizzata e alla loro dotazione impiantistica ed infrastrutturale, alla possibilità d'accesso, alla tipologia della costruzione del fabbricato principale, alla sua valenza architettonica, alle pertinenze a disposizione, alla sussistenza di vincoli e servitù non trascritte (scala di accesso attuale verso il piano primo in comune con altre proprietà ma con accesso da altro ingresso rispetto a quello di proprietà), all'assenza di titoli di provenienza completi di descrizione dell'esatta consistenza dell'abitazione, all'esposizione dei locali e alla loro destinazione d'uso, alla consistenza delle proprietà in riferimento alle note del Quesito 1., alle condizioni di manutenzione e di finitura, alle condizioni attuali dell'interno, e dell'essere parte di un fabbricato con parti - di fatto - in comune tra proprietà diverse, all'andamento del mercato, adottando come sistema di valutazione la stima comparativa del valore medio unitario d'immobili in compravendita della zona, aventi le medesime caratteristiche ed analoghe condizioni d'uso, e consultando anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ipotizzano i seguenti valori di stima iniziale, per una valutazione a corpo pari ad un valore di mercato €/mq commerciale pari a € 1050 €/ mq soggetto alle successive ponderazioni riduttive.

Si s***omissis***fica che per i beni dalla presente esecuzione le quote di proprietà sono quelle definiti dall'ordinanza 2021.

Le quote di proprietà in esecuzione sono quelle intestate al soggetto interessato dalla procedura esecutiva solo per una parte, non per l'interno, con presenza di comproprietari non eseguiti.

Esame Consistenza dell'intero lotto (cfr. Lotto 2 Relazione Perizia CTU maggio 2019) in esecuzione:

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coefficiente	Superficie Convenzionale m ²	Altezza m ca	Piano
Abitazione (attualmente uso commerciale) fg 14 part 121/5 PT	43,5	57	1	57	varia	1 ° p.f.t.
Abitazione (attualmente deposito vs uso commerciale) fg 14 part 121/5 PT	25,5	33	0,5	16,5	varia	2 ° p.f.t.
Pertinenze (attualmente vs uso commerciale) fg 14 part 121/5 PT	32,0	35	0,25	8,75	varia	2 ° p.f.t.
Area posteriore vs. cortile	75,0		0,02	1,5		
Abitazione fg 14 part 121/5 P1	76,7	103	1	103	m 2.98	2 ° p.f.t.
Terrazzo /balcone abitazione fg 14 part 121/5 P1	26,0		0,25	6,5		interato
Abitazione (cantina) fg 14 part 121/5 PS1	16,1	19,5	0,33	6,435	varia	S1
Totale superficie convenzionale				199,69		

Per una valutazione a corpo del lotto indicato (l'esecuzione colpisce attualmente una quota di proprietà dello stesso lotto, non l'intero)

Lotto Via Bollino 4/4a (bene catastalmente definito categoria A/4 - abitazione con pertinenze) + Vicolo Piave 2 (bene catastalmente definito autorimessa)

(bene catastalmente definito categoria A/4 - abitazione con pertinenze) fg 14 part 121 sub 5/147/123/121/148 mq commerciali - cfr. note e s***omissis***fiche perizia -	199,69
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 1 050,00
Stima provvisoria (bene catastalmente definito categoria A/4 - abitazione con pertinenze) fg 14 part 121 sub 5/147/123/121/148	€ 209 669,3
(bene catastalmente definito categoria C/6 autorimessa) fg 14 part 154 sub 4 mq commerciali	18,00
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale	€ 900,00
Stima provvisoria per valutazione a corpo (bene catastalmente categoria C/6 autorimessa) fg 14 part 154 sub 4	16 200,00 €
Stima provvisoria del lotto (bene catastalmente definito categoria A/4 - abitazione con pertinenze) fg 14 part 121 sub 5/147/123/121/148 + bene catastalmente categoria C/6 autorimessa) fg 14 part 154 sub 4	225 869,25 €
(bene catastalmente definito categoria A/4 - abitazione con pertinenze) fg 14 part 121 sub 5/147/123/121/148 + (bene catastalmente definito categoria C/6 autorimessa) fg 14 part 154 sub 4 Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita + ulteriore 20% per situazione ragione delle difformità edilizie e pratiche catastali	€ 64 520,8
Valutazione ponderata finale a corpo del lotto	€ 161 348,48
Che si arrotonda a € 161.000,00 (diconsi Euro centosessantunomila/00)	

Lotto 3

In riferimento alla composizione delle proprietà in esecuzione in accordo ai sopralluoghi effettuati, alla loro ubicazione all'interno del Comune di Gassino, alla possibilità di accesso pedonale e carrabile, alla tipologia della costruzione del fabbricato (porzione di villetta immobiliare), alla esposizione dei locali e alla loro destinazione d'uso, alle condizione di manutenzione e di finitura, alla possibilità di avere l'area verde a diposizione sui tre lati della costruzione, di avere il lato comune con altra porzione di villetta bifamiliare, di essere all'interno di un complesso immobiliare non definito come condominio

in accordo alle informazioni ricevute, alle condizioni attuali dell'intorno, all'andamento del mercato immobiliare e alla richiesta di beni della medesima fattura, adottando come sistema di valutazione la stima comparativa del valore medio unitario d'immobili in compravendita della zona, aventi le medesime caratteristiche ed analoghe condizioni d'uso, e consultando anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari, si ipotizzano i seguenti valori di stima iniziale, per una valutazione a corpo pari ad un valore di mercato €/mq commerciale pari a 1390 €/mq soggetto alle successive ponderazioni riduttive.

Esame consistenza dell'intera proprietà in esecuzione

(la destinazione d'uso citate nella tabella riepilogativa successiva sono quelle riscontrate nel sopralluogo, essendo un bene catastalmente F3 non si ha riscontro diretto nelle visure catastali e non si ha in questa fase dell'accatastamento possibilità di avere la planimetria con esplicita la reale consistenza)

I beni non sono divisibili, formano un'unità non frammentabile

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coef.	Superficie Convenzionale m ²	Altezza m ca	Piano
Abitazione fg 6 part 726 sub 2+3	93,2	117,5	1	117,5	2,7	1° + 2° p.f.t.
Abitazione fg 6 part 726 sub 2+3 (ripostiglio)	47,0	53	0,5	26,5	2,5	interrato
Cantina fg 6 part 726 sub 5 (cantina)	5,5	7	0,5	3,5	2,5	interrato
Portico PT	13,4	13,4	0,5	6,7		1° p.f.t.
Terrazzo P1	6,0	6,0	0,3	1,8		2° p.f.t.
Area verde in ragione del 10% della consistenza Abitazione	15,6		0,15	2,34		
Area verde eccedente	359,4		0,02	7,19		
Totale superficie commerciale convenzionale fg 6 part 2, sub 3, sub 5 mq				165,53		

Destinazione	Superficie netta m ²	Superficie lorda m ²	Coef.	Superficie Convenzionale m ²	Altezza m ca	Piano
Garage fg 6 part 726 sub 4 (garage)	32,5	35,75	1	35,75	2,5	interrato

Porziona di Villetta in Via Cuneo a Gassino Fg 6 part 726 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 + Terreno Fg 6 part 696	
(bene catastalmente definito categoria F3) Fg 6 part 726 sub 2, sub 3, sub 5 pari a mq	165,53
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale soggetto alle successive ponderazioni riduttive.	€ 1 390,00
Stima provvisoria (bene catastalmente definito categoria F3) Fg 6 part 726 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5	€ 230 083,9
(bene catastalmente definito categoria F3) Fg 6 sub 4 pari a mq	35,75
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale soggetto alle successive ponderazioni riduttive.	€ 750,00
Stima provvisoria (bene catastalmente definito categoria F3) Fg 6 part 726 sub 4	€ 26 812,5
Ipotesi di Costo di vendita di mercato Fg 6 part 726 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 da sottoporre alle successive ponderazioni riduttive	€ 256 896,4
bene catastalmente definito categoria F3) Fg 6 part 726 sub 2, sub 3, sub 5 + (bene catastalmente definito categoria F3) Fg 6 sub 4 Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita	€ 25 689,6
(bene catastalmente definito categoria F3) Fg 6 part 726 sub 2, sub 3, sub 5 + (bene catastalmente definito categoria F3) Fg 6 sub 4 Risultato del Fattore di riduzione ipotizzato di ulteriore 21,75% per pratiche edilizie e completamento intervento - esclusa aliquota IVA - , da confermare in fase di concordamento idonea pratica edilizia con Ufficio tecnico e progetto esecutivo di tecnico abilitato ed espressamente incaricato	€ 55 875,0
Valutazione ponderata rispetto ai fattori di riduzione citati, valutazione finale a corpo del lotto Fg 6 part 726 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5	€ 175 331,81
Che si arrotonda a € 175.000,00 (diconsi Euro centosettantacinquemila/00)	
(bene catastalmente definito categoria F3) Fg 6 part 696 pari a mq	336,00
Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² commerciale soggetto alle successive ponderazioni riduttive.	€ 4,00
Stima provvisoria (bene catastalmente definito categoria F3) Fg 6 part 696	€ 1 344,0

ASTE GIUDIZIARIE®	bene catastalmente definito categoria F3) Fg 6 part 696	
	Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita ed ulteriore 25% per la sua destinazione ad area verde attrezzata ad uso pubblico	€ 470,40
	Valutazione ponderata rispetto ai fattori di riduzione citati, valutazione finale a corpo del lotto Fg 6 part 696	€ 873,60
	Che si arrotonda a € 800, 00 (diconsi Euro ottocento/00)	
	Valutazione ponderata rispetto ai fattori di riduzione citati, valutazione finale a corpo del lotto Fg 6 part 726 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 (arrotondata) + Valutazione ponderata rispetto ai fattori di riduzione citati, valutazione finale a corpo del lotto Fg 6 part 696 (arrotondata)	175 800,00 €
	Valutazione a corpo del Lotto 3 pari a centosettantacinquemilaottocento/00	

Lotto 4

In riferimento alla composizione delle proprietà in esecuzione in accordo ai sopralluoghi effettuati, alla loro ubicazione all'interno del Comune di Leini, alla possibilità di accesso pedonale e carrabile, alla tipologia della coltivazione, alla esposizione e alla loro destinazione d'uso, alle condizione di manutenzione, , all'andamento del mercato immobiliare e alla richiesta di beni della medesima fattura, adottando come sistema di valutazione la stima comparativa del valore medio unitario d'immobili in compravendita della zona, aventi le medesime caratteristiche ed analoghe condizioni d'uso, e consultando anche la Banca Valori Agricoli Medi della provincia, si ipotizzano i seguenti valori di stima iniziale, per una valutazione a corpo pari ad un valore iniziale di mercato €/mq pari a 3.23 €/ mq soggetto alle successive ponderazioni riduttive.

Lotto 4 (Terreni in Leini)	
Terreno fg 36 part 58 consistenza (catastale) mq	31286
Terreno fg 37 part 44 consistenza (catastale) mq	825
Terreno fg 37 part 46 consistenza (catastale) mq	6737
Terreno fg 37 part 47 consistenza (catastale) mq	9481
Terreno fg 37 part 54 consistenza (catastale) mq	14194
Terreno fg 37 part 57 consistenza (catastale) mq	14059
Somma Lotto terreni in Leini consistenza (catastale) mq	76 582,00 €

Ipotesi di Costo di vendita di mercato a m ² soggetto alle successive ponderazioni riduttive.	€ 3,23
Stima provvisoria dei bene catastalmente definiti Fg 36 part 58, fg 37 part 44, part 46, part 47, part 54, aprt 57	€ 247 214,4
Terreni in Leini fg 37 part 58, fg 36 part 44, part 46, part 47, part 54, part 57 Risultato del Fattore di riduzione imposto dalla Procedura per abbattimento forfetario del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita + ulteriore 10% per presenza di passaggio elettrodotto con relativa servitù , condizioni di accessibilità e presenza di conduttore in accordo alla documentazione trasmessa agli atti	€ 49 442,9
Valutazione ponderata rispetto ai fattori di riduzione citati, valutazione finale a corpo del lotto Terreni in Leini fg 37 part 58, fg 36 part 44, part 46, part 47, part 54, part 57	€ 197 771,48
Che si arrotonda a € 197.500,00 (diconsi Euro centonovantasettemilacinquecento/00)	

PREDISPOSIZIONE ANNUNCIO PER VENDITA

Al fine della vendita delle proprietà oggetto della presente relazione estimativa viene riportato di seguito un prospetto riepilogativo, diviso per LOTTI

Lotto 2 (riferimento Perizia CTU maggio 2019)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.357_2018

Comune di Gassino (To)

Il pignoramento è per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà dell'autorimessa fg 14 part 154 sub 4 (in Vicolo Piave 2) e per la quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà dell'unità catastalmente definita abitazione fg 14 part 121 sub 5/part 123/part 147/part 148 (in Via Bollino 4, 4 a), con presenza di soggetti comproprietari non interessati dalla presente esecuzione e presenza di un'attività commerciale attiva al piano terra

dell'abitazione (cfr. occupazione temporanea in accordo Udienza sig. Giudice)

Valutazione a corpo dell'intero lotto per la piena proprietà € 161.000,00 (diconsi Euro centosessantunomila/00)

Lotto composto da una autorimessa e da una costruzione libera su due lati, inserita in una cellula edilizia di maggiore consistenza

bene immobile 1 (garage catastalmente definito Foglio 14 particella 154 subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 m², superficie catastale Totale: 18 m², rendita Euro 94,00 / L. 182.000, vicolo Piave n. 2, piano T - Mappali Terreni Correlati Codice Comune D933 - Sezione A - Foglio 14 - Particella 119) sito in Comune di Gassino Torinese, facente parte del fabbricato di civile abitazione posto con ingresso carraio comune in vicolo Piave numero civico 2 (due) e precisamente:

al piano terreno un locale ad uso autorimessa, identificabile come il secondo partendo dalla scala esterna in testata est della manica dei garage, coerenti autorimessa fg 14 part 154 sub 3, cortile comune, autorimessa fg 14 part 154 sub 5 e passaggio privato.

bene immobile 2 (catastalmente definito abitazione fg 14 part 121 sub 5/part 123/part 147/part 148 categoria A/4 classe 2 consistenza 8 vani Superficie Catastale Totale: 89 m² Totale: escluse aree scoperte**:89 m² Rendita Euro 516,46 L. 1.000.000 indirizzo Via Torino n. 4-4/A Piano S1, in realtà bene che si sviluppa al piano terra, al piano primo, con cantina al livello interrato, non in impronta rispetto ai livelli precedenti).

Attualmente usato al piano terra come attività commerciale da soggetto estraneo alla procedura e estraneo dalla proprietà, senza contratto attivo registrato.

Al piano terra un vano principale raggiungibile da accesso pedonale sulla, via pubblica oltre un vano (con all'interno vano attualmente chiuso e non accessibile verso il livello superiore) con accesso carraio, con saracinesca metallica, dalla via.

Posteriormente una ambiente chiuso sotto il terrazzo superiore, un vano con all'interno un ulteriore vano interno di lattina, un vano di collegamento verso pensilina che si affaccia su cortile comune (dove è posizionata l'autorimessa Foglio 14 particella 154 subalterno 4), pensilina che corre lungo il prospetto nord, verso l'area verde di pertinenza.

Per salire al piano primo si percorre una scala a cui si accede dalla Via, non dal piano terra.

Tale vano scala ha accesso da un ingresso con indirizzo civico di immobile non inserito nella presente esecuzione (tale ingresso è dicato come Via Bollino 2), scala normalmente usata per accedere al livello superiore.

Al piano superiore due stanze con corridoio di distribuzione, ulteriore vano al termine dello stesso, una cucina, un servizio igienico, un terrazzo (attualmente coperto e con la presenza di un vano tecnico dove è inserito la caldaia).

Livello del sottotetto non accessibile

La cantina è posizionata in altro fabbricato, raggiungibile passando attraverso passaggi non esclusivi, ma in comune con altre proprietà.

I beni presentano difformità catastali ed difformità edilizie rispetto ai titoli autorizzativi riscontrati.

Le vendite sono fatte a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, e

sono compresi nelle vendite tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine

Lotto 3/4

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 357_2018

Comune di Gassino (To)

Terreno fg 6 part 696

+

Villetta in Via Cuneo nel Comune di Gassino (To)

Il pignoramento è per la quota di 2/4 della piena proprietà dell'intero lotto, esistono comproprietari non eseguiti

Valutazione a corpo dell'intero lotto pari a 175 800,00 € centosettantacinquemilaottocento/00

Lotto composto da un terreno indicato in Certificato di destinazione urbanistico come Area privata attrezzata ad uso pubblico (catastalmente definita fg 6 part 696) attualmente recintata e chiusa da lucchetto

+

Porzione verso sud di una villetta bifamiliare all'interno di un complesso immobiliare a Gassino (To) in via Cuneo, villetta iniziata ad essere costruita nei primi anni '90, con interrato, piano terra, piano primo, e sottotetto accessibile solo da scala retrattile e senza aperture verso l'esterno, libera sui tre lati (a nord abbiamo la porzione della villetta bifamiliare non interessata dalla presente esecuzione, quindi la divisione della villetta bifamiliare è lungo l'asse verticale), e circondata da area verde di proprietà, con accesso carraio e pedonale da fg 6 part 726 sub 1, Bene Comune non censibile ai sub. 2, 3, 4, 5 e ad altre u.i.u., bene interno al complesso immobiliare, dove si sviluppa parte della viabilità interna di collegamento dall'ingresso comune ad altre proprietà (con relativo passaggio carraio e pedonale), dall'area di manovra al termine di via Cuneo, che conclude il suo sviluppo in una sorta di area di manovra/piazzola.

Come impostazione progettuale la porzione della villetta bifamiliare è composta al piano terra da un ingresso, un antibagno e bagno, un soggiorno, una cucina e una scala interna verso gli altri livelli della costruzione, un portico lato est ed un portico lato ovest.

Al piano superiore un disimpegno al termine della scala, un ripostiglio, un bagno, due camere con presenza di vano tecnico di altezza ridotta a fianco del terrazzo.

Al piano interrato garage con accesso carrabile da rampa estera, due ripostigli, una cantina

Attuale Identificativo catasto fabbricati come bene in corso di costruzione F3

fg 6 part 726 sub 2+ fg 6 part 726 sub 3 F3 Piano T -1 S1

Nel pignoramento precedente tale area era indicata come fg 6 part 726 (Ente Urbano al Catasto Terreni).

La porzione di villetta presente assenza di documentazione di fine lavori completa, in riferimento ad una concessione edilizia anno 1992 e variante anno 1995 (concessione in regime di originario Piano edilizia convenzionato).

Le prescrizioni contenute nella già menzionata Convenzione sono intrinseche del presente lotto (sia per la villetta che per il terreno).

E' necessario comprendere una quota di comproprietà delle parti comuni indivisibili e separatamente inalienabili dello stabile, che per legge, uso e destinazione è a norma del codice civile sono da ritenersi tali, oltre la partecipazione alle parti comune del complesso Immobiliare, Complesso non costituito in condominio.

Le vendite sono fatte a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti, e sono compresi nelle vendite tutti i diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio, quali sono da ritenersi comuni per legge, uso e consuetudine

Si segnalano difformità edilizie e necessarie pratiche edilizie e catastali da verificare.

Lotto 4/4

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 357_2018

Comune di Leini (To)

Il pignoramento è per la quota di 1/2 della piena proprietà dell'intero lotto, esistono comproprietari non eseguiti

Valutazione a corpo dell'intero lotto pari a € 197.500,00 (diconsi Euro centonovantasettemilacinquecento/00)

Appezamento di terreno formato sei particelle distinte al Catasto Terreni fg 36 part 58, fg 37 part 44, part 46, part 47, part 54, part 57 di sviluppo pari a ca 76582,00 mq (visura catastale) disposti nella campagna verso il limitrofo comune di Settimo T.se, in direzione est-sud est rispetto al concentrico urbano.

Tale appezamento (comunque formati da parti non collegate tra loro) può essere raggiunto da duplice accesso, sempre da indicazioni operative ricevute dal Conduttore interpellato, per la parte verso sud dal passaggio rurale che attraverso altre proprietà con accesso dalla Via Settimo, per la

precisione a fianco (lato ovest) dei capannoni prefabbricati ubicati in Via Settimo 212, mentre quelli verso nord attraverso una strada di campagna e i terreni a nord attraverso la strada Loana o della palude.

I terreni non sono delimitati con recinzioni.

I terreni si presentano in ordine e correttamente mantenuti ed in ordine in accordo al loro utilizzo

I terreni da Certificato di destinazione urbanistica sono indicati come inseriti in Area agricola normale A1 art.11.13.1 delle NTA del PRGC con parti di esse ricadenti in fasce di rispetto da elettrodotto (per la precisione fg 36 par 58 e foglio 37 part 46, part 47, part 57) art.5 N.T.A.

Gli accessi in accordo all'uso dei terreni sono da percorrere con mezzi di lavoro

Le vendite sono fatte a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con tutti i diritti, accessioni, azioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive inerenti.

I terreni sono attualmente condotti da persona estranea alla procedura in accordo a documentazione consegnata al Custode Giudiziaria e trasmessa all'attenzione dell'Ill.mo sig. Giudice.

CONCLUSIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione composta da n. 68 pagine dattiloscritte e n. 2 allegati di seguito descritti, ritiene di aver assolto il proprio mandato, e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi informazione in merito.

Caluso (To), 17 Novembre 2023

Il C.T.U.

Arch. Luca Gera

email eidosctu@gmail.com

Il C.T.U.

Arch. Luca Gera



Distinta Allegati:

Allegato 1

- Documentazione fotografica divisa per lotto

Allegato 2

- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Ispezione ipotecarie
- Notaio
- Affitti
- Convenzione Edilizia
- Estratto pratiche edilizie
- Certificato destinazione urbanistica
- Archivio Storico Catasto
- 2022_04_20 Relazione Garage
- Ordinanza Giudice Buffoni Tribunale di Ivrea
- Villetta (collaudo, schema rilievo, stima ipotesi lavori)
- Residenza
- + Relazione senza dati sensibili

