TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Federica LORENZATTI

*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. 143/2023 promossa da:

AAA

contro

Sig.ra BBB e Sig. CCC

*

Nel corso del procedimento esecutivo la Dott.ssa Federica LORENZATTI, quale Giudice dell'Esecuzione, disponeva una consulenza tecnica e nominava "*esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile*" la sottoscritta Arch. Sara Autino, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Ivrea, avente studio in Rivarolo Canavese (To), via Costantino Nigra n. 8.

Contestualmente il G.E. fissava il giuramento del C.T.U. entro la data 17/11/2023 e l'udienza in data 08/03/2024 ore 13:00, rinviata in data 09/05/2024 ore 9:30.

Alla data del 15/11/2023 la sottoscritta accettava la nomina e prestava il giuramento di rito impegnandosi ad espletare, entro la data indicata, il suddetto mandato quale *esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile*.

*

OPERAZIONI PERITALI

In data 13/12/2023 la C.T.U. esperiva il sopralluogo in presenza dei debitori e del delegato dall'incaricato I.V.G. Dott. Bue, quale custode dei beni nominato, presso gli immobili sottoposti a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento in data 29/06/2023.

*

RELAZIONE

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

Gli immobili pignorati in ***Comune di Gassino T.se (To)*** risultano essere i seguenti:

1. n° 2 unità immobiliare, sviluppate su un unico livello al piano terreno, costituenti un locale adibito ad uso commerciale;
2. n° 1 unità immobiliare, sviluppata su n° 3 livelli e adibita ad uso abitativo, sovrastante il locale commerciale sopra indicato;
3. n° 1 unità immobiliare, sviluppata su n° 3 livelli, di cui n° 2 adibiti ad uso abitativo e n° 1 adibito ad uso cantina;
4. n° 2 unità immobiliare, sviluppata ad un unico livello al piano di campagna, costituente n° 2 locali adibiti ad uso autorimessa.

Gli immobili sono individuati catastalmente in Comune di Gassino T.se (To) (vedasi allegato n. 01):

1. ***Foglio 14, particella 11, subalterno 5***: categoria C1a), rendita catastale € 619,59; ***Foglio 14, particella 9, subalterno 1***: categoria A4a), rendita catastale € 59,39;
2. ***Foglio 14, particella 11, subalterno 4***: categoria A4c), rendita catastale €387,34;
3. ***Foglio 14, particella 9, subalterno 3***: categoria A5c), rendita catastale € 109,75;
4. ***Foglio 14, particella 23, subalterno 1***: categoria C6a), rendita catastale € 79,53; ***Foglio 14, particella 23, subalterno 2***: categoria C6a), rendita catastale € 86,76.

Gli immobili risultano ubicata in Gassino T.se (To) rispettivamente in:

1. Corso Italia n. 13 (vedasi Allegato 06A - fronte strada);
2. Corso Italia n. 13;
3. Corso Italia n. 15 (vedasi Allegato 06A – fronte strada);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. Vicolo Passone n. 23.

Le unità immobiliari in oggetto di pignoramento confinano:

1. ***F. 14, p. 11, s. 5***: Nord – F. 14, p.9, s.1; Ovest – cortile interno; Sud – altra proprietà; Est – Corso Italia; ***F. 14, p. 9, s. 1***: Nord – altra proprietà; Ovest – cortile interno; Sud – F. 14, p. 11, s. 5; Est – Corso Italia;
2. ***F. 14, p. 11, s. 4***: Nord – altra proprietà; Ovest – cortile interno; Sud – altra proprietà; Est – Corso Italia;
3. ***F. 14, p. 9, s. 3***: Nord – altra proprietà; Ovest – cortile interno; Sud – altra proprietà; Est – Corso Italia;
4. ***F. 14, p. 23, s. 1***: Nord – altra proprietà; Ovest – vicolo Passone; Sud – cortile interno; Est – F. 14, p. 23, s. 2; ***F. 14, p. 23, s. 2***: Nord – altra proprietà; Ovest – F. 14, p. 23, s. 1; Sud – cortile interno; Est – altra proprietà.

All'Allegato n. 01A si riportano le planimetrie catastali registrate.

2. *"L'esperto identifichi 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, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi."*

Alla data di trascrizione del pignoramento (11/07/2023) si attribuiva la proprietà degli immobili in oggetto ai debitori esecutati Sig.ra BBB, C.F. BBBBBB00B00B000B e Sig. CCC, C.F. CCCCCC00C00C000C residenti in Gassino T.se (To), bbbbb bbbbbb n. 00.

Per quanto riguarda le vicende aventi per oggetto gli immobili in questione nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (11/07/2023) è emerso quanto:

1. La proprietà dell'unità immobiliare (***Foglio 14, particella 11, subalterno 5 – già subalterno 1***), oggetto di pignoramento, è stata rilevata precedentemente da parte del debitore esecutato Sig. CCC mediante **Accettazione tacita di eredità** a rogito del Notaio Dott. Roberto De Leo di Chivasso (To), redatta in data 10/12/2012 ai n. repertorio 157845/30742 e trascritta in data 11/12/2012 ai numeri 43088/31693

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soggetti a favore:

- CCC, nato il 00/00/0000 in GASSINO T.se (To), C.F. CCCCCC00C00C000C, per il diritto di PROPRIETA', per quota 3/4;

Soggetti contro:

- DDD, nata il 00/00/0000 in MUSSOLENTE (Vi), C.F. DDDDDD00D00D000D, per il diritto di PROPRIETA', per quota 3/4;

Unità negoziali

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 5, categoria C1a), piano T;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n. 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 4, categoria A4c), piani S1 – 1 – 2 – 3;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), vicolo Passone n. 23, Foglio 14, particella 23, subalterni 1 e 2, categoria C6a), piano T.

  Alla predetta sig.ra DDD gli immobili pervennero in parte per titoli anteriori al ventennio, in parte per successione trascritta in data 04/05/1995 ai numeri 12925/9216 e **Accettazione tacita di Eredità** a rogito del Notaio Dott. Roberto De Leo di Chivasso (To), redatta in data 10/12/2012 ai n. repertorio 157845/30742 e trascritta in data 11/12/2012 Registro Generale n. 43087 e Registro Particolare n. 31692, in morte del sig. EEE. Contemporaneamente la porzione rimanente di proprietà delle stesse unità immobiliari era stata recepita dal debitore esecutato, sig. CCC, mediante **Accettazione tacita di Eredità** a rogito del Notaio Dott. Roberto De Leo di Chivasso (To), sopra indicato

Soggetti a favore:

- CCC, nato il 00/00/0000 in GASSINO T.se (To), C.F. CCCCCC00C00C000C, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/4;
- DDD, nata il 00/00/0000 in MUSSOLENTE (Vi), C.F. DDDDDD00D00D000D, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/4;

Soggetti contro:

- EEE, nato il 00/00/0000 a RIESE PIO X (Tv), C.F. EEEEEE00E00E000E, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 5, categoria C1a), piano T;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n. 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 4, categoria A4c), piani S1 – 1 – 2 – 3;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), vicolo Passone n. 23, Foglio 14, particella 23, subalterni 1 e 2, categoria C6a), piano T.

Al predetto sig. EEE gli immobili pervennero per titoli anteriori al ventennio.

La proprietà dell'unità immobiliare (***Foglio 14, particella 9, subalterno 1***) oggetto di pignoramento, è stata rilevata precedentemente da parte della debitrice esecutata Sig.ra BBB mediante **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio Dott. Roberto De Leo di Chivasso (To), redatta in data 31/07/2009 al n. di repertorio 154048/27794 e trascritta in data 06/08/2009, Registro Generale n. 37558 e Registro Particolare n. 24377

Soggetti a favore:

- BBB, nata il 00/00/0000 in VENARIA REALE (To), C.F. BBBBBB00B00B000B, per il diritto di PROPRIETA', in regime di BENE PERSONALE, per quota 1/1;

Soggetti contro:

- FFF, nata il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. FFFFFF00F00F000F, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2;
- GGG, nato il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. , GGGGGG00G00G000G per il diritto di PROPRIETA', in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, per la quota di 1/2;

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 15 (già 17), Foglio 14, particella 9, subalterno 1, categoria A4a), piano T.

Parallelamente l'unità immobiliare era stata acquisita dai soggetti cedenti mediante **Accettazione tacita di Eredità** a rogito del notaio Roberto De Leo di Chivasso (To), redatta in data 31/07/2009 al n. di repertorio 154048/27794 e trascritta in data 29/09/2009 al Registro Generale n. 39655 e Registro Particolare n. 30188

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soggetti a favore:

- FFF, nata il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. FFFFFF00F00F000F, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/3;
- GGG, nato il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. GGGGGG00G00G000G, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/3;

Soggetti contro:

- HHH, nato il 00/00/0000 a GASSINO T.se (To), C.F. HHHHHH00H00H000H, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/3;

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 15 (già 17), Foglio 14, particella 9, subalterno 1, categoria A4a), piano T.

e mediante **Accettazione tacita di Eredità** a rogito del notaio Roberto De Leo di Chivasso (To), redatta in data 31/07/2009 al n. di repertorio 154048/27794 e trascritta in data 29/09/2009 al Registro Generale n. 39656 e Registro Particolare n. 30189

Soggetti a favore:

- FFF, nata il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. FFFFFF00F00F000F, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/6;
- GGG, nato il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. GGGGGG00G00G000G, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/6;

Soggetti contro:

- III, nato il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. IIIIII00I00I000I, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/3;

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 15 (già 17), Foglio 14, particella 9, subalterno 1, categoria A4a), piano T.

  Al predetto sig. HHH gli immobili pervennero per titoli anteriori al ventennio.

2. La proprietà dell'unità immobiliare (***Foglio 14, particella 11, subalterno 4***), oggetto di pignoramento, è stata rilevata precedentemente da parte del debitore esecutato Sig. CCC

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mediante **Accettazione tacita di eredità** a rogito del Notaio Dott. Roberto De Leo di Chivasso (To), redatta in data 10/12/2012 ai n. repertorio 157845/30742 e trascritta in data 11/12/2012 ai numeri 43088/31693

Soggetti a favore:

- CCC, nato il 00/00/0000 in GASSINO T.se (To), C.F. CCCCCC00C00C000C, per il diritto di PROPRIETA', per quota 3/4;

Soggetti contro:

- DDD, nata il 00/00/0000 in MUSSOLENTE (Vi), C.F. DDDDDD00D00D000D, per il diritto di PROPRIETA', per quota 3/4;

Unità negoziali

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 5, categoria C1a), piano T;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n. 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 4, categoria A4c), piani S1 – 1 – 2 – 3;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), vicolo Passone n. 23, Foglio 14, particella 23, subalterni 1 e 2, categoria C6a), piano T.

  Alla predetta sig.ra DDD gli immobili pervennero in parte per titoli anteriori al ventennio, in parte per successione trascritta in data 04/05/1995 ai numeri 12925/9216 e **Accettazione tacita di Eredità** a rogito del Notaio Dott. Roberto De Leo di Chivasso (To), redatta in data 10/12/2012 ai n. repertorio 157845/30742 e trascritta in data 11/12/2012 Registro Generale n. 43087 e Registro Particolare n. 31692, in morte del sig. EEE. Contemporaneamente la porzione rimanente di proprietà delle stesse unità immobiliari era stata recepita dal debitore esecutato, sig. CCC, mediante **Accettazione tacita di Eredità** a rogito del Notaio Dott. Roberto De Leo di Chivasso (To), sopra indicato

Soggetti a favore:

- CCC, nato il 00/00/0000 in GASSINO T.se (To), C.F. CCCCCC00C00C000C, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/4;
- DDD, nata il 00/00/0000 in MUSSOLENTE (Vi), C.F. DDDDDD00D00D000D, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/4;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soggetti contro:

- EEE, nato il 00/00/0000 a RIESE PIO X (Tv), C.F. EEEEEE00E00E000E, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2;

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 5, categoria C1a), piano T;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n. 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 4, categoria A4c), piani S1 – 1 – 2 – 3;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), vicolo Passone n. 23, Foglio 14, particella 23, subalterni 1 e 2, categoria C6a), piano T.

Al predetto sig. EEE gli immobili pervennero per titoli anteriori al ventennio.

3. La proprietà dell'unità immobiliare (***Foglio 14, particella 9, subalterno 3***), oggetto di pignoramento, è stata rilevata precedentemente da parte dei debitori esecutati, Sig.ra BBB e Sig. CCC, mediante **Atto di compravendita** a rogito del Notaio Dott. Roberto De Leo di Chivasso (To), redatto in data 31/07/2009 al n. di repertorio 154048/27794 e trascritto in data 06/08/2009, Registro Generale n. 37557 e Registro Particolare n. 24376

Soggetti a favore:

- BBB, nata il 00/00/0000 in VENARIA REALE (To), C.F. BBBBBB00B00B000B, per il diritto di PROPRIETA', in regime di COMUNIONE LEGALE DEI BENI, per quota 1/2;
- CCC, nato il 00/00/0000 in GASSINO T.se (To), C.F. CCCCCC00C00C000C, per il diritto di PROPRIETA', in regime di COMUNIONE LEGALE DEI BENI, per quota 1/2;

Soggetti contro:

- FFF, nata il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. FFFFFF00F00F000F, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2;
- GGG, nato il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. GGGGGG00G00G000G, per il diritto di PROPRIETA', in regime di SEPARAZIONE DEI BENI, per la quota di 1/2;

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 15 (già 17), Foglio 14, particella 9,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

subalterno 3, categoria A5c), piano 1-2.

Parallelamente l'unità immobiliare era stata acquisita dai soggetti cedenti mediante **Accettazione tacita di Eredità** a rogito del notaio Roberto De Leo di Chivasso (To), redatta in data 31/07/2009 al n. di repertorio 154048/27794 e trascritta in data 29/09/2009 al Registro Generale n. 39655 e Registro Particolare n. 30188

Soggetti a favore:

- FFF, nata il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. FFFFFF00F00F000F, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/3;
- GGG, nato il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. GGGGGG00G00G000G, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/3;

Soggetti contro:

- HHH, nato il 00/08/0000 a GASSINO T.se (To), C.F. HHHHHH00H00H000H, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 2/3;

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 15 (già 17), Foglio 14, particella 9, subalterno 3, categoria A5c), piano 1-2.

e mediante **Accettazione tacita di Eredità** a rogito del notaio Roberto De Leo di Chivasso (To), redatta in data 31/07/2009 al n. di repertorio 154048/27794 e trascritta in data 29/09/2009 al Registro Generale n. 39656 e Registro Particolare n. 30189

Soggetti a favore:

- FFF, nata il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. FFFFFF00F00F000F, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/6;
- GGG, nato il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. GGGGGG00G00G000G, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/6;

Soggetti contro:

- III, nato il 00/00/0000 a TORINO (To), C.F. IIIIII00I00I000I, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/3;

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 15 (già 17), Foglio 14, particella 9,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

subalterno 3, categoria A5c), piano 1-2.

Al predetto sig. HHH gli immobili pervennero per titoli anteriori al ventennio.

4. La proprietà dell'unità immobiliare (***Foglio 14, particella 23, subalterni 1 e 2***), oggetto di pignoramento, è stata rilevata precedentemente da parte del debitore esecutato Sig. CCC mediante **Accettazione tacita di eredità** a rogito del Notaio Dott. Roberto De Leo di Chivasso (To), redatta in data 10/12/2012 ai n. repertorio 157845/30742 e trascritta in data 11/12/2012, Registro Generale n. 43088 e Registro Particolare n. 31693

Soggetti a favore:

- CCC, nato il 00/00/0000 in GASSINO T.se (To), C.F. CCCCCC00C00C000C, per il diritto di PROPRIETA', per quota 3/4;

Soggetti contro:

- DDD, nata il 00/00/0000 in MUSSOLENTE (Vi), C.F. DDDDDD00D00D000D, per il diritto di PROPRIETA', per quota 3/4;

Unità negoziali

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 5, categoria C1a), piano T;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n. 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 4, categoria A4c), piani S1 – 1 – 2 – 3;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), vicolo Passone n. 23, Foglio 14, particella 23, subalterni 1 e 2, categoria C6a), piano T.

  Alla predetta sig.ra DDD gli immobili pervennero in parte per titoli anteriori al ventennio, in parte per successione trascritta in data 04/05/1995 ai numeri 12925/9216 e **Accettazione tacita di Eredità** a rogito del Notaio Dott. Roberto De Leo di Chivasso (To), redatta in data 10/12/2012 ai n. repertorio 157845/30742 e trascritta in data 11/12/2012 Registro Generale n. 43087 e Registro Particolare n. 31692, in morte del sig. EEE. Contemporaneamente la porzione rimanente di proprietà delle stesse unità immobiliari era stata recepita dal debitore esecutato, sig. CCC, mediante **Accettazione tacita di Eredità** a rogito del Notaio Dott. Roberto De Leo di Chivasso (To), sopra indicato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soggetti a favore:

- CCC, nato il 00/00/0000 in GASSINO T.se (To), C.F. CCCCCC00C00C000C, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/4;
- DDD, nata il 00/00/0000 in MUSSOLENTE (Vi), C.F. DDDDDD00D00D000D, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/4;

Soggetti contro:

- EEE, nato il 00/00/0000 a RIESE PIO X (Tv), C.F. EEEEEE00E00E000E, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/2;

Unità negoziali:

- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 5, categoria C1a), piano T;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n. 13, Foglio 14, particella 11, subalterno 4, categoria A4c), piani S1 – 1 – 2 – 3;
- Unità immobiliare in Gassino T.se (To), vicolo Passone n. 23, Foglio 14, particella 23, subalterni 1 e 2, categoria C6a), piano T.

Al predetto sig. EEE gli immobili pervennero per titoli anteriori al ventennio.

I dati risultanti dalla documentazione risultano corrispondere a quelli effettivi (vedasi Allegati 02 / 03A – 03F).

3. *"L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, 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), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente."*

Alla data di trascrizione del pignoramento risultano iscrizioni e trascrizioni contro l'attuale diritto di proprietà e precisamente:

1. Iscrizione contro per **Verbale di Pignoramento** a rogito dell'Ufficio Giud. del Tribunale Ordinario di Ivrea (To) redatto il 29/06/2023 al n. di repertorio 3352, trascritta in data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11/07/2023 presso l'Ufficio Provinciale di Torino – Servizio di Pubblicità Immobiliare di TORINO 2 al Registro Generale n. 29986 e al Registro Particolare n. 22799

Soggetti a favore:

- AAA sede in TORINO, C.F. 00000000000, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/1:

Soggetti contro:

- BBB, nata il 00/00/0000 in VENARIA REALE (To), C.F. BBBBBB00B00B000B - relativa all'unità negoziale n°1, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/1; relativa all'unità negoziale n° 2, per il diritto di PROPRIETA', per quota ½;
- CCC, nato il 00/05/0000 in GASSINO T.se (To), C.F. CCCCCC00C00C000C - relativa all'unità negoziale n° 2, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/2; relativa all'unità negoziale n° 3, per il diritto di PROPRIETA', per quota ½;

Unità negoziali:

- n° 1 - Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 13 (già 17/A) - Foglio 14, particella 9, subalterno 1, categoria A4a), piano T;
- n° 2 - Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 15 (già 17) – Foglio 14, particella 9, subalterno 3, categoria A5c), piano 1 - 2;
- n° 3 – Unità immobiliari in Gassino T.se (To), corso Italia n° 13 – Foglio 14, particella 11, subalterno 4, categoria A4c), piano 1 – 2 – 3; corso Italia n° 13 – Foglio 14, particella 11, subalterno 5, categoria C1a), piano T; vicolo Passone n° 23 – Foglio 14, particella 23, subalterni 1 e 2, categoria C6a), piano T.

2. Iscrizione contro per **Ipoteca conc. / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo**, del 17/06/2019 a rogito del Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione di ROMA, n° repertorio 7604/11019, Registro Generale n. 25192, Registro Particolare n. 4446.

   Soggetti a favore:

   - LLL, sede in xxx x.xxxx n° 0 – ROMA, C.F. 00000000000 – relativa all'unità negoziale n° 1, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/2; relativa all'unità negoziale n° 2, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/1;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soggetti contro:

- BBB, nata il 00/00/0000 in VENARIA REALE (To), C.F. BBBBBB00B00B000B- relativa all'unità negoziale n° 1, in regime di COMUNIONE DEI BENI, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/2; relativa all'unità negoziale n° 2, in regime di BENE PERSONALE, per il diritto di PROPRIETA', per quota 1/1;

Unità negoziali:

- n° 1 - Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 15 (già 17) – Foglio 14, particella 9, subalterno 3, categoria A5c), piano 1 - 2;
- n° 2 - Unità immobiliare in Gassino T.se (To), corso Italia n° 13 (già 17/A) - Foglio 14, particella 9, subalterno 1, categoria A4a), piano T;

Tali iscrizioni gravano sulle unità oggetto di esecuzione (vedasi Allegati 03A – 03C).

I debitori esecutati non hanno sottoposto gli immobili, oggetto di pignoramento, ad uso di altro soggetto.

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

Gli immobili sono attualmente occupati dai debitori esecutati.

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate all'interno del tessuto urbano storico della Città di Gassino T.se, nello specifico all'altezza del primo anello costruito alla base del rilievo collinare, in direzione Nord – Ovest rispetto al Centro Storico. Esse insistono su particelle catastali poste a breve distanza l'una dall'altra.

Gli accessi ai fabbricati sono differenziati in tal modo:

- ***Foglio 14, particella 11, subalterno 5*** - ***Foglio 14, particella 9, subalterno 1***: Corso Italia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

n. 13 (già n. 13 e 17 A);

- ***Foglio 14, particella 11, subalterno 4***: Corso Italia n. 13;
- ***Foglio 14, particella 9, subalterno 3***: Corso Italia n. 15 (già n. 17);
- ***Foglio 14, particella 23, subalterni 1 e 2***: via Passone n. 23.

L'insieme delle u.i. è ripartita in n. 3 volumi costruiti, secondo tale distribuzione:

- Volume n. 1 – u.i. F. 14, p. 11, s. 5; F. 14, p.9., s.1; F. 14, p. 11, s. 4;
- Volume n. 2 – u.i. F. 14, p. 9, s. 3;
- Volume n. 3 – u.i. F. 14, p. 23, s. 1; F. 14, p. 23, s. 2.

Al Volume n. 1 si accede mediante n. 2 varchi pedonali, posti al piano terreno dello stabile: il primo, posto all'estrema sinistra del fabbricato, consente l'accesso al corridoio interno, al fondo del quale la scala consente di salire all'u.i. adibita ad abitazione in uso dai debitori esecutati; il secondo, posto alla destra del primo, consente l'accesso diretto ai locali adibiti a negozio.

Al piano terreno si aprono n. 2 vani adibiti ad uso negozio: originariamente divisi mediante la presenza di un setto murario portante, posto trasversalmente al muro perimetrale di facciata e, all'inizio del Millennio, parzialmente abbattuto presentano finiture, impianti e arredamento predisposti alla funzione commerciale ricoperta. La superficie adibita all'accoglienza della clientela affaccia sul corso principale, divisa dalla zona di operativa dell'esercente mediante la presenza di arredamento mobile. In posizione retrostante alla zona operativa, all'interno dell'u.i. F. 14, p. 11, s. 5, si collocano n. 1 locale deposito e n. 1 locale adibito a servizio igienico, quest'ultimo accessibile da un disimpegno divisorio tra i 2 locali menzionati.

La pavimentazione è in elementi di gres porcellanato lungo l'intera superficie, riscontrato in buone condizioni di manutenzione, così come le superfici perimetrali interne e i soffitti; il locale adibito a servizio igienico risulta piastrellato lungo l'intera altezza delle superfici perimetrali interne e dotato di apparecchiatura igienico-sanitaria regolamentare; i serramenti e gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono adeguati alle esigenze commerciali. La superficie aero-illuminante è stata valutata adeguata alle disposizioni normative vigenti.

Adiacente alla porta d'ingresso del locale negozio, sulla sinistra, si apre un varco che consente l'accesso al corridoio diretto al piano abitativo posto ai livelli soprastanti.

Il vano scala dell'u.i. F. 14, p. 11, s.4 si sviluppa dal piano terreno al secondo piano, realizzato in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

muratura e rivestito in elementi ceramici sulle pedate; dal secondo livello dell'u.i. si accede al livello sottotetto mediante una rampa di scala realizzata in struttura lignea. Nel complesso entrambe le strutture di distribuzione verticale sono risultate in discrete condizioni superficiali.

Giunti al piano primo si apre la porta di ingresso ai locali abitativi: la cucina costituisce il primo ambiente mentre un disimpegno, aperto lungo il tramezzo centrale alla soletta di calpestio, consente frontalmente l'accesso ad un servizio igienico e, lateralmente, ad una camera adibita a soggiorno. La cucina affaccia verso Nord, mentre gli altri due locali affacciano verso Sud, garantendo un apporto aero-illuminante adeguato.

La pavimentazione è in elementi di gres porcellanato lungo l'intera superficie, riscontrato in discrete condizioni di manutenzione, così come le superfici perimetrali interne e i soffitti; il locale adibito a servizio igienico risulta piastrellato lungo l'intera altezza delle superfici perimetrali interne e dotato di apparecchiatura igienico-sanitaria regolamentare; i serramenti sono caratterizzati da vetro singolo e telaio ligneo, così come gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono presenti nei locali.

Dal pianerottolo del primo piano si risale la rampa di scale che conduce al pianerottolo del secondo piano, Qui, posto frontalmente allo sbarco del pianerottolo, si apre un piccolo servizio igienico piastrellato e dotato di apparecchiatura igienico-sanitaria minima, quale wc e lavabo, risultante in discreto stato di conservazione. Svoltando sulla destra rispetto allo sbarco della scala si accede ad altri locali adibiti ad abitazione: una camera da letto costituisce il primo ambiente mentre, varcando il tramezzo centrale alla soletta di calpestio, si accede frontalmente ad un locale adibito a camera da letto e, lateralmente, ad un'altra camera da letto. La prima camera da letto affaccia verso Nord, mentre gli altri due locali affacciano verso Sud, garantendo un apporto aero-illuminante adeguato.

La pavimentazione è in elementi di gres porcellanato lungo l'intera superficie, riscontrato in discrete condizioni di manutenzione, così come le superfici perimetrali interne e i soffitti; i serramenti sono caratterizzati da vetro singolo e telaio ligneo, così come gli impianti elettrico e di riscaldamento sono presenti nei locali.

L'accesso al piano sottotetto è consentito mediante una scala lignea e una botola aperta nello spessore di soletta: struttura e manto di copertura sovrastante la soletta di chiusura del secondo piano risultano essere stati oggetto di intervento di rifacimento recente. La facciata principale del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

fabbricato risulta in buon stato di conservazione, mentre la facciata rivolta sul cortile interno (lato Nord) verte in un discreto stato di manutenzione.

Al Volume n. 2 si accede oltrepassando un varco pedonale – carraio posto al n. civico 15 (già 17). Il percorso si apre sul cortile interno all'isolato costruito. L'u.i. F. 14, p. 9, s. 3 è ubicata sulla sinistra del varco, accessibile al piano terreno dal cortile (piano seminterrato adibito a cantina) e ai piani primo e secondo risalente un vano scala esterno in muratura, riscontrato in cattivo stato di manutenzione.

Il locale adibito a cantina, posto al piano seminterrato, è costituito da un locale pavimentato in elementi in gres porcellanato e intonacato lungo le superfici perimetrali interne e ad intradosso di soletta, risultando in discreto stato di manutenzione. Risalendo le due rampe di scale esterne all'edificio si accede al primo piano dell'u.i. oltrepassando una porta lignea. L'ambiente interno è costituito da un'unica stanza, con affaccio su corso Italia mediante una finestra, e caratterizzata da un vano scala interno che funge da collegamento verticale con il livello superiore. La pavimentazione è in elementi di gres porcellanato lungo l'intera superficie, riscontrato in discrete condizioni di manutenzione, così come le superfici perimetrali interne e i soffitti; i serramenti sono caratterizzati da vetro singolo e telaio ligneo, così come gli impianti elettrico e di riscaldamento sono presenti nei locali, ma obsoleti.

Il secondo livello è costituito da un locale, con affaccio su corso Italia mediante una finestra e aperto su avancorpo in muratura, aggettante sul cortile interno, e attrezzato come servizio igienico la cui apparecchiatura igienico-sanitaria risulta obsoleta. I tre ambienti costituenti l'u.i. del Volume n. 2 sono attualmente utilizzati come deposito – magazzino. La facciata principale del fabbricato risulta essere in un discreto stato di conservazione, mentre la facciata rivolta sul cortile interno (lato Nord) verte in un pessimo stato di manutenzione.

Al Volume n. 3 si accede percorrendo vicolo Passone dall'intersezione con corso Italia fino al cortile che ne conclude il tracciato. Ad Ovest del perimetro del cortile si sviluppa un basso fabbricato adibito ad autorimessa, di cui le u.i. F. 14, p. 23, s. 1 e 2 definiscono i primi due locali adiacenti vicolo Passone. Il volume costruito è realizzato in cemento e coperto da una soletta trattata ad estradosso con catramatura. I locali ispezionati sono chiusi entrambi mediante portoni con telaio metallico e tamponamento superiore vetrato a lastra unica. Lo stato superficiale interno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dei locali e dei serramenti è risultato in discrete condizioni.

All'allegato n. 05A – 05D si riportano le planimetrie attinenti allo stato di fatto degli immobili oggetto di pignoramento, come verificate in sede di sopralluogo. All'allegato n. 06° (a/b/c/d) – 06B (a/b/c/d) si inoltrano rispettivamente:

- planimetrie indicanti i coni di presa visiva degli scatti fotografici effettuati durante il sopralluogo;
- documentazione fotografica.

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

Negli allegati n. 04A – 04E si riportano elaborati planimetrici e documentazione attinenti alle seguenti richieste:

- n° 04A – **Dichiarazione di Inizio Attività** avanzata dal debitore esecutato, sig. CCC, in data 12/07/2002 e protocollata al n. 12399 a seguito di opere di rifacimento del tetto dell'unità immobiliare sita in c.so Italia n. 13;
- n° 04B – **Dichiarazione di Inizio Attività** avanzata dal debitore esecutato, sig. CCC, in data 23/05/2002 e protocollata al n. 7727 a seguito di opere di rifacimento del pavimento interno, degli impianti, demolizione e rifacimento di muri interni, sostituzione serramenti esterni ed interni dell'unità immobiliare sita in c.so Italia n. 13;
- n° 04C – **Variazione alla Dichiarazione di Inizio Attività** avanzata dal debitore esecutato, sig. CCC, in data 26/09/2002 e protocollata al n. 14965 a seguito di opere di rifacimento del pavimento interno, degli impianti, demolizione e rifacimento di muri interni, sostituzione serramenti esterni ed interni dell'unità immobiliare sita in c.so Italia n. 13;
- n° 04D – **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** avanzata dalla debitrice esecutata, sig.ra BBB, in data 20/12/2012 e protocollata al n. 26814 a seguito di "accorporo di due unità immobiliari, ottenendo un'unica unità adibita a negozio" dell'unità immobiliare sita in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c.so Italia n. 13. In relazione a questa pratica si osserva il deposito di n° 2 modelli planimetrici catastali aggiornati allo stato di fatto post-intervento, dichiarato e approvato dall'Ente Comunale. A seguito di una verifica sulla corrispondenza tra tali modelli e quelli depositati presso l'Ente Catasto si è riscontrato come questa condizione **non** sussista: gli elaborati planimetrici catastali delle unità immobiliari coinvolte nell'intervento edilizio risultano **non essere stati aggiornati**, come dimostrato sia sui modelli depositati presso l'Ufficio Tecnico sia sul verbale di pignoramento (la natura dell'u.i. F. 14, p.19, s. 1 è dichiarata *abitazione di tipo economico* anziché *negozio*). Si considera necessario provvedere al deposito dei modelli planimetrici corretti presso l'Ente Catasto. Considerata la procedura interrotta rientrante nella pratica edilizia, intestata alla debitrice esecutata sig.ra BBB e depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si valuterebbe la messa in carico della procedura allo stesso soggetto.;

- n° 04E – **Dichiarazione di Inizio Attività** avanzata dai precedenti proprietari dell'u.i., sig.ri FFF e GGG, in data 03/09/2004 e protocollata al n. 15009 a seguito di opere di rifacimento del tetto dell'unità immobiliare sita in c.so Italia n. 15.

Non si riscontra l'emissione di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) depositati presso archivi SICEE della Regione Piemonte.

Non si sono riscontrate altre pratiche edilizie attinenti le unità immobiliari, oggetto di pignoramento.

7. *"L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e del prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%). In particolare proceda al calcolo della superficie immobiliare, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato 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."*

Preliminarmente al calcolo del valore di mercato degli immobili pignorati si effettua la verifica delle superfici degli edifici. Al fine di giungere ad un conteggio oggettivo di tale parametro si fa ricorso a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto definito dall'allegato C del D.P.R. 138/98.

La superficie è pari a:

- Tipologia *abitazione di tipo economico* (F. 14, p. 9, s. 1; F. 14, p. 9, s. 3; F. 14, p. 11, s. 4) = 22 mq + 55,00 mq + 100 mq = **177 mq** (vedasi altresì l'allegato n. 05A – 05D riportante le planimetrie dello stato di fatto);
- Tipologia *negozi* (F. 14, p. 11, s. 5) = **50,00 mq** (vedasi altresì l'allegato n. 05A – 05D riportante le planimetrie dello stato di fatto);
- Tipologia *autorimesse* (F. 14, p. 23, s. 1 e 2) = 11,00 mq + 12,00 mq = **23,00 mq** (vedasi altresì l'allegato n. 05A – 05D riportante le planimetrie dello stato di fatto);

Gli immobili sono valutati tenendo in considerazione le quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e relative al secondo semestre dell'anno 2023, le cui stime si basano sui prezzi indicati negli atti notarili di compravendita.

Successivamente i dati sono sottoposti ad analisi statistica al fine di escludere i valori estremi.

In relazione agli immobili in oggetto di pignoramento individuati il prezzo di **mercato indicato in zona** è compreso tra un valore minimo e un valore massimo equivalenti a:

- Tipologia *abitazione di tipo economico* quotata tra €/mq 580,00 e €/mq 870,00;
- Tipologia *negozi* quotata tra €/mq 580,00 ed €/mq 1150,00;
- Tipologia *autorimesse* quotata tra €/mq 510,00 ed €/mq 770,00;

Si è provveduto a effettuare **un'indagine di mercato presso operatori professionali** del settore immobiliare al fine di verificare la congruenza o meno dei valori forniti dall'O.M.I. rispetto a quelli indicati dal mercato.

A seguito di tale confronto è emersa una buona congruità tra le differenti tipologie di indagine di mercato e i valori forniti dall'O.M.I., ragion per cui si è ritenuto opportuno assumere prudenzialmente un valore medio per l'unità a destinazione abitativa, un valore alto per l'unità a destinazione negozio e un valore medio per l'autorimessa.

Considerato il rilevamento di una difformità planimetrica nella dichiarazione catastale delle unità immobiliari a destinazione d'uso *negozio*, così come riscontrato in fase di sopralluogo, per cui si è precedentemente valutata la messa in carico della procedura allo stesso soggetto debitore, si procede alla valutazione delle singole unità immobiliari oggetto di pignoramento, in relazione alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

natura registrata presso l'Ente Catasto all'atto della redazione della perizia tecnica:

1. ***Foglio 14, particella 11, subalterno 5 (negozio)***: 50 mq = **€ 57.500,00**;

   Foglio 14, particella 9, subalterno 1 (abitazione tipo economico): 22 mq = € **19.140,00**;
2. ***Foglio 14, particella 11, subalterno 4 (abitazione di tipo economico)***: 100 mq = **€ 73.000,00**;
3. ***Foglio 14, particella 9, subalterno 3 (abitazione di tipo economico)***: 55 mq = € 30.000,00;
4. ***Foglio 14, particella 23, subalterno 1***: 11 mq = **€ 7.040,00**;

   Foglio 14, particella 23, subalterno 2: 12 mq = **€ 7.680,00**.

Il Valore di mercato totale degli immobili pignorati è quindi pari a **€ 194.360,00 (centonovantaquattrotrecentosessanta/00).**

Quanto sopra esposto ad evasione del gradito mandato conferito.

Rivarolo Canavese (To), 03/04/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Sara Autino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

Allegato n. 01A: estratto di mappa catastale e planimetrie catastali registrate

Allegato n. 01B: planimetria catastale non registrate

Allegato n. 02: visure catastali storiche

Allegato n. 03A: visura ipocatastale BBB

Allegato n. 03B: visure ipocatastali BBB – CCC (estinte)

Allegato n. 03C: visure ipocatastali BBB

Allegato n. 03D: visure ipocatastali BBB – FFF - GGG

Allegato n. 03E: visure ipocatastali BBB - CCC – FFF - GGG

Allegato n. 03F: visure ipocatastali FFF - GGG

Allegato n. 04A: documentazione ufficio tecnico comunale – DIA 12/07/1999 c.so Italia 13

Allegato n. 04B: documentazione ufficio tecnico comunale – DIA 23/05/2002 c.so Italia 13

Allegato n. 04C: documentazione ufficio tecnico comunale – var DIA 26/09/2002 c.so Italia 13

Allegato n. 04D: documentazione ufficio tecnico comunale – SCIA 17/12/2012 c.so Italia 13

Allegato n. 04E: documentazione ufficio tecnico comunale – DIA 03/09/2004 c.so Italia 15

Allegato n. 05A – 05D: planimetrie dello Stato di Fatto

Allegato n. 06Aa – 06Ad: Planimetria documentazione fotografica – coni visivi

Allegato n. 06Ba – 06Bd: documentazione fotografica

Allegato n. 07: Certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009