

## TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione EE.II.

## Esecuzione Immobiliare R.G.E. 168/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott. Augusto Salustri

*Promossa da*

SSSS MMMMM

Creditore Procedente

OOOLLL

Creditore Intervenuto

OOORRR

Creditore Intervenuto

SSSS MMMMM

Creditore Intervenuto

*contro*

Debitore esecutato, costituito

Debitore esecutato, costituito

Debitrice esecutata, costituita

Prossima udienza 18.07.2025 ore 11:15

*Relazione di stima*

Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco

## Sommario

|  |           |
|--|-----------|
| <b>QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE .....</b>                   | <b>3</b>  |
| Incarico .....   | 7         |
| Premesse .....   | 7         |
| <b>TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE .....</b>                    | <b>8</b>  |
| <b>QUESITO 1: .....</b>  | <b>8</b>  |
| 1.1 Individuazione beni .....  | 8         |
| 1.2 Situazione catastale .....   | 12        |
| <b>QUESITO 2: .....</b>  | <b>29</b> |
| 2.1 Titolarità alla trascrizione del pignoramento .....                    | 29        |
| 2.2 Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi ultra ventennale ..... | 29        |
| 2.3 Continuità ex art. 2650 c.c. .....                                     | 34        |
| 2.4 Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c. ....                       | 34        |
| <b>QUESITO 3: .....</b>  | <b>34</b> |
| 3.1 Diritti reali e di godimento .....                                     | 35        |
| 3.2 Limitazioni di natura condominiale .....                               | 36        |
| 3.3 Informazione su spese di gestione e procedimenti giudiziari .....      | 37        |
| 3.4 Limitazioni derivanti da altri titoli .....                            | 40        |
| 3.5 Limitazioni di natura urbanistica o edilizia .....                     | 40        |
| 3.6 Formalità pregiudizievoli da cancellare .....                          | 41        |
| 3.7 Formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate .....     | 44        |
| <b>QUESITO 4: .....</b>  | <b>44</b> |
| 4.1 Stato di occupazione rilevato in loco .....                            | 45        |
| 4.2 Verifiche sussistenza contratti presso agenzia delle entrate .....     | 46        |
| <b>QUESITO 5: .....</b>  | <b>47</b> |
| Descrizione beni pignorati .....   | 47        |
| <b>QUESITO 6: .....</b>  | <b>60</b> |
| 6.1 Situazione edilizia/urbanistica e regolarità .....                     | 60        |
| 6.2 Regolarizzazione edilizia .....  | 64        |
| 6.3 Attestato di prestazione energetica .....                              | 77        |
| 6.4 Certificato di destinazione urbanistica .....                          | 78        |
| <b>QUESITO 7: .....</b>  | <b>78</b> |
| 7.1 Valore di mercato .....  | 79        |
| 7.2 Valore base d'asta .....   | 84        |
| 7.3 Riepilogo Valutazione .....  | 84        |
| <b>RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA .....</b>                             | <b>92</b> |

## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

|                                |          |  |
|--------------------------------|----------|--|
| Trascrizione atto pignoramento |          | Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino Territorio<br>Servizio di Pubblicità immobiliare di IVREA |
| 1°                             | nota del | 17.07.2024   |
|                                | numeri   | R.g. 5896 - R.p. 4895  |
| 2°                             | nota del | 17.07.2024   |
|                                | numeri   | R.g. 5897 - R.p. 4896  |

## QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Quota colpita | 1/1 piena proprietà |
|---------------|---------------------|

## LOTTO A

|                            |   |                   |                   |                  |               |                    |                |
|----------------------------|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|
| Destinazione               | Villino indipendente con pertinenze, autorimessa, posti auto coperti e terreni<br>Cuorgnè, via Delle Primule nr. 10 |                   |                   |                  |               |                    |                |
| Dati catasto<br>Fabbricati | <i>Foglio</i>   | <i>Particella</i> | <i>Subalterno</i> | <i>Categoria</i> | <i>Classe</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Rendita</i> |
|                            | 1166  | 9                 | 2                 | C/6              | 1             | 60 mq              | 263,39         |
|                            |   |                   | 1                 | A/8              | 1             | 8,5 vani           | 2.304,69       |
|                            | 1439  | 9                 | 5                 | C/6              | 1             | 18 mq              | 79,02          |
|                            |   |                   | 4                 | C/6              | 1             | 18 mq              | 79,02          |
|                            |   |                   | 3                 | C/6              | 1             | 18 mq              | 79,02          |
|                            |   |                   | 2                 | C/6              | 1             | 18 mq              | 79,02          |
|                            | Si intende compresa quota di proprietà sul B.C.N.C. al sub. 1.spettante ai subalterni nn. 5-4-3-2 della part. 1439  |                   |                   |                  |               |                    |                |

|                         |               |                |                |               |                   |             |             |
|-------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|-------------------|-------------|-------------|
| Dati catasto<br>Terreni | <i>Foglio</i> | <i>Mappale</i> | <i>Qualità</i> | <i>Classe</i> | <i>Superficie</i> | <i>R.D.</i> | <i>R.A.</i> |
| 9                       | 9             | 1159           | Ente urbano    | ----          | 09 are 28 ca      | ----        | ----        |
|                         |               | 1250           | Prato          | 1             | 01 are 98 ca      | 0,82        | 0,97        |
|                         |               | 1303           | Area rurale    | ----          | 00 are 01 ca      | ----        | ----        |
|                         |               | 632            | Prato          | 1             | 07 are 75 ca      | 3,20        | 3,80        |
|                         |               | 1278           | Area rurale    | ----          | 02 are 11 ca      | ----        | ----        |
|                         |               | 1330           | FU d'accert.   | ----          | 01 are 45 ca      | ----        | ----        |
|                         |               | 1439           | Ente urbano    | ----          | 14 are 28 ca      | ----        | ----        |

## LOTTO B

|                            |  |                   |                   |                  |               |                    |                |
|----------------------------|--|-------------------|-------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|
| Destinazione               | Appartamento civile abitazione, posti auto coperti<br>Cuorgnè, via Gobetti nr.16   |                   |                   |                  |               |                    |                |
| Dati catasto<br>Fabbricati | <i>Foglio</i>  | <i>Particella</i> | <i>Subalterno</i> | <i>Categoria</i> | <i>Classe</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Rendita</i> |
|                            | 9  | 1440              | 9                 | C/6              | 1             | 20 mq              | 87,80 €        |
|                            |  |                   | 10                | C/6              | 1             | 20 mq              | 87,80 €        |
|                            | Si intende compresa quota di proprietà spettante sui B.C.N.C. ai subb. 1, 15 e 16 part. 1440<br>e sedime su cui insiste il complesso immobiliare (C.T. Fg. 9 mapp. 1440) |                   |                   |                  |               |                    |                |

## LOTTO C

|                            |  |                   |                   |                  |               |                    |                |
|----------------------------|--|-------------------|-------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|
| Destinazione               | Appartamento civile abitazione, posti auto coperti<br>Cuorgnè, via Gobetti nr.16   |                   |                   |                  |               |                    |                |
| Dati catasto<br>Fabbricati | <i>Foglio</i>  | <i>Particella</i> | <i>Subalterno</i> | <i>Categoria</i> | <i>Classe</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Rendita</i> |
|                            | 9  | 1440              | 3                 | A/2              | 2             | 7 vani             | 813,42 €       |
|                            |  |                   | 8                 | C/6              | 1             | 20 mq              | 87,80 €        |
|                            | Si intende compresa quota di proprietà spettante sui B.C.N.C. ai subb. 1, 15 e 16 part. 1440<br>e sedime su cui insiste il complesso immobiliare (C.T. Fg. 9 mapp. 1440) |                   |                   |                  |               |                    |                |

## LOTTO D

LOTTO E

LOTTO E

LOTTO G

|                            |   |                   |                   |                  |               |                    |                |
|----------------------------|---|-------------------|-------------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|
| Destinazione               | Locale commerciale e accessori<br>Cuorgnè, via Torino nr. 4 |                   |                   |                  |               |                    |                |
| Dati catasto<br>Fabbricati | <i>Foglio</i>   | <i>Particella</i> | <i>Subalterno</i> | <i>Categoria</i> | <i>Classe</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Rendita</i> |
|                            | 13  | 1061              | 12                | C/2              | 2             | 56 mq              | 127,25 €       |
|                            |   | 1061              | 23                | C/1              | 4             | 44 mq              | 1.395,26 €     |

VALORE DI MERCATO – VALORE BASE D'ASTA

| <b>Valore di mercato</b> | <b>Tot. Lotti : 1.193.200,00 €</b> al lordo di adeguamenti e correzioni |
|--------------------------|---|
| <i>Lotto A</i>           | 368.200,00 €  |
| <i>Lotto B</i>           | 144.300,00 €  |
| <i>Lotto C</i>           | 141.800,00 €  |
| <i>Lotto D</i>           | 313.200,00 €  |
| <i>Lotto E</i>           | 92.700,00 €   |
| <i>Lotto F</i>           | 78.300,00 €   |
| <i>Lotto G</i>           | 54.700,00 €   |

| Base d'asta | Tot. Lotti : 1.035.100,00 € al lordo spese condominiali insolute |
|-------------|--|
| Lotto A     | 325.000,00 €   |
| Lotto B     | 128.000,00 €   |
| Lotto C     | 111.200,00 €   |
| Lotto D     | 275.100,00 €   |
| Lotto E     | 83.400,00 €  |
| Lotto F     | 67.700,00 €  |
| Lotto G     | 44.700,00 €  |

## SINTESI ACCERTAMENTI

|   |  |
|---|--|
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta  | Corrisponde.   |
| Comproprietari non esecutati                    | Non sussistono comproprietari non esecutati.   |
| Documentazione ex art. 567 c.p.c.               | Conforme, fatta eccezione per alcuni errori e carenze.   |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. | Sussiste.  |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri   | Non sussistono vincoli di trasferibilità.  |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni           | <p><u>Formalità gravanti unicamente sui beni pignorati:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>iscr. nn. 833/66 del 05.02.2020:</i> ipoteca giudiziale;</li> <li>- <i>iscr. nn. 1583/145 del 04.03.2020:</i> ipoteca giudiziale;</li> <li>- <i>iscr. nn. 2844/297 del 01.06.2020:</i> ipoteca giudiziale;</li> <li>- <i>iscr. nn. 5526/524 del 28.06.2021:</i> ipoteca giudiziale;</li> <li>- <i>iscr. nn. 2094/209 del 17.03.2022:</i> ipoteca giudiziale;</li> <li>- <i>iscr. nn. 6305/612 del 28.07.2023:</i> ipoteca giudiziale;</li> <li>- <i>trascr. nn. 5891/4895 del 17.07.2024:</i> pignoramento;</li> <li>- <i>trascr. nn. 5897/4896 del 17.07.2024:</i> pignoramento;</li> </ul> <p><u>Formalità gravanti anche su altri beni oltre quelli pignorati:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>iscr. nn. 2842/295 del 01.06.2020:</i> ipoteca giudiziale.</li> </ul>  |
| Stato di occupazione                            | <p><b>LOTTO A:</b> fabbricati occupati dagli esecutati sigg.ri [REDACTED] a titolo di prima casa; terreni nella disponibilità degli stessi.</p> <p><b>LOTTO B:</b> al momento del sopralluogo, alcune uu.ii. (sub. 2 e 9) risultavano occupate da soggetto terzo estraneo al pignoramento in forza di contratto di locazione nr. 944 serie 3 del 2012; durante le oo.pp. tale contratto è stato risolto e l'occupante ha liberato i locali come da relazioni depositate dal Custode Giudiziario nominato, pertanto alla data odierna tali uu.ii. risultano libere da cose e persone. Le restanti uu.ii. al momento del sopralluogo risultavano nella disponibilità dei soggetti esecutati.</p> <p><b>LOTTO C:</b> al momento del sopralluogo, alcune uu.ii. (sub. 3 e 8) risultavano occupate da soggetto terzo estraneo al pignoramento in forza di contratto di locazione nr.1151 serie 3 del 2011; le restanti uu.ii. risultavano nella disponibilità dei soggetti esecutati.</p> <p><b>LOTTO D:</b> al momento del sopralluogo, le uu.ii. (Sub. 17 e 5) risultavano occupate dall'esecutato sig. [REDACTED] insieme al proprio nucleo familiare; le restanti uu.ii. risultavano nella disponibilità dei soggetti esecutati.</p> <p><b>LOTTO E:</b> al momento del sopralluogo, le uu.ii. risultavano nella disponibilità dei soggetti esecutati.</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p><b>LOTTO F:</b> al momento del sopralluogo, le uu.ii. risultavano nella disponibilità dei soggetti esegutati. Relativamente all'u.i. commerciale, la stessa risulta essere stata concessa in locazione alla società LLLLLL (gravata da liquidazione giudiziale, come relazionato dal Custode Giudiziario nominato).</p> <p><b>LOTTO G:</b> al momento del sopralluogo, le uu.ii. risultavano nella disponibilità dei soggetti esegutati.</p> |
|--|---|

## NOTE DEL C.T.U.

- *Sono presenti minime difformità edilizie e catastali; cfr. sezione in risposta al quesito "6".*

\* \* \*

**Incarico**

La sottoscritta Valentina BIANCO, Architetto libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Torino al nr. 8884 e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea al nr. 271, con studio professionale in Mathi (TO) via Capitano Gatti nr. 15, in data 29.11.2024 veniva nominata dal G.E. Dott. Augusto Salustri quale Esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile *ex art. 569 c.p.c.* con giuramento telematico depositato in data 03.12.2024; il termine per il deposito della relazione peritale veniva originariamente fissato a trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 18.04.2025.

Seguivano rallentamenti durante le oo.pp., non imputabili a questo esperto, dovuti a ritardi da parte di uno degli studi di amministrazione degli stabili entro cui si trovano alcuni dei beni pignorati e dell'Ufficio Tecnico comunale a trasmettere parte della documentazione relativa ai beni in esame, e da parte degli Archivi notarili preposti a trasmettere le copie di alcuni degli atti di provenienza, ragione per la quale la scrivente depositava in data 12.03.2025 una prima istanza di proroga termini ed in data 30.04.2025 una seconda istanza di proroga termini, entrambe accolte dalla S.V.I. di cui l'ultima con slittamento della prossima udienza al 18.07.2025 e del correlato termine per il deposito della relazione di stima a trenta giorni prima di tale data.

**Premesse**

Le oo.pp. sono iniziate nella stessa giornata in cui è avvenuto il giuramento, con lo studio e la verifica degli atti di causa acquisiti.

Nello svolgimento delle indagini peritali e della *due diligence immobiliare* sono state acquisite presso i pubblici uffici (Agenzia delle Entrate, Conservatoria, Studi/Archivi Notarili, Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione delle uu.ii. pignorate, Catasto, S.I.P.E.E., ecc.) tutte le certificazioni e documentazioni necessarie all'allestimento della presente relazione peritale.

In data 22.01.2025 e 04.02.2025 l'esperto scrivente, congiuntamente al Custode giudiziario nominato Avv. DDDDDD RRRRRR, eseguiva sopralluoghi riconoscitivi presso i beni pignorati, alla presenza del sig. [REDACTED], esecutato, che consentiva l'accesso ai beni e lo svolgimento delle attività. L'esperto scrivente effettuava in tale occasione rilievi fotografici e misurazioni metriche a campione.

Gli accertamenti peritali si concludevano infine allestendo la presente relazione e compiendo le opportune indagini di mercato ai fini valutativi, infra descritte.

Ciò premesso,

dopo aver consultato gli atti, ispezionati i luoghi e compiute tutte le indagini ritenute opportune questo Esperto si trova in grado di riferire quanto segue.

## TRATTAZIONE DEI 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"*

## 1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

L'atto di pignoramento, pur sostanzialmente unitario nonostante la formulazione letterale "primo pignoramento" e "secondo pignoramento", ha generato due note di trascrizione – infra descritte – e colpisce nel suo complesso in totale 37 uu.ii., nella presente relazione di stima proposte in 7 lotti, identificati nel corpo del testo come segue:

- **Lotto A:** Villino indipendente con pertinenze, autorimessa, posti auto coperti e terreni, [C.F. Fg. 9 p. 1166 s. 2, 1 e Fg. 9 p. 1439 s. 1, 5, 4, 3, 2, C.T. Fg. 9 m. 1159, 1250, 1303, 632, 1278, 1330, 1439];
- **Lotto B:** Appartamento civile abitazione con posti auto coperti [C.F. Fg. 9 p. 1440 s. 9, 10, 2 oltre quota di competenza su B.C.N.C. e sedime al C.F. Fg. 9 p. 1440 s. 1, 15, 16 e C.T. Fg. 9 m. 1440];
- **Lotto C:** Appartamento civile abitazione con posti auto coperti [C.F. Fg. 9 p. 1440 s. 3, 8, 7 oltre quota di competenza su B.C.N.C. e sedime al C.F. Fg. 9 p. 1440 s. 1, 15, 16 e C.T. Fg. 9 m. 1440];
- **Lotto D:** Appartamento civile abitazione con posti auto coperti [C.F. Fg. 9 p. 1440 s. 5, 17, 13, 12 oltre quota di competenza su B.C.N.C. e sedime al C.F. Fg. 9 p. 1440 s. 1, 15, 16 e C.T. Fg. 9 m. 1440];
- **Lotto E:** Appartamento civile abitazione con posti auto coperti [C.F. Fg. 9 p. 1440 s. 11, 18, 6, 14 oltre quota di competenza su B.C.N.C. e sedime al C.F. Fg. 9 p. 1440 s. 1, 15, 16 e C.T. Fg. 9 m. 1440];
- **Lotto F:** Locale commerciale e accessori [C.F. Fg. 13 p. 104 s. 34 gr. Fg. 13 p. 1061 s. 22 e Fg. 13 part 1251 oltre quota di competenza su parti condominiali e sedime su cui insiste il b.f. entro cortile C.T. Fg. 13 m. 1251];
- **Lotto G:** Locale commerciale e accessori [C.F. Fg. 13 p. 1061 s. 12, 23 oltre quota di competenza su parti condominiali].

## LOTTO A

## Ubicazione

Cuorgnè (TO) via Delle Primule, nr. 10.

Il compendio immobiliare in esame è sito nella prima cintura del centro urbano cittadino, a sud-ovest dell'aggregato urbano principale, ricompresa tra la zona ospedale e le colline in direzione Loc.

Belmonte, comunque ben servita e poco distante dal centro cittadino; località meglio individuata sull'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 1 allegato).

### Tipologia e consistenza

Trattasi di villino indipendente a destinazione residenziale elevato a un piano fuori terra oltre sottotetto (2° f.t.) e seminterrato (S1), così composto:

- autorimessa, centrale termica, wc, due cantine e locale lavanderia al piano seminterrato (S1);
- ingresso, corridoio, due bagni, ampio tinello con angolo cottura, soggiorno, tre camere, terrazzo e tre balconi al piano terreno (1° f.t.);
- ampia zona a giorno, bagno, camera, cucinino e piccolo terrazzo al piano sottotetto (2° f.t.);

oltre aree esterne a verde di carattere esclusivo e corte pavimentata su cui si affacciano quattro posti auto coperti.

Il compendio immobiliare in parola ha accesso pedonale e carraio tramite cancelli affacciati su vicolo privato senza sbocco diramato dalla via Delle Primule; il primo cancello serve l'area esterna frontistante lo stabile e l'autorimessa al piano seminterrato, il secondo cancello serve l'area esterna latitante lo stabile ed il cortile ove si trovano i posti auto coperti.

Completano il lotto due appezzamenti di terreno direttamente affacciati sulla via Gobetti il primo (mapp. 632) di modeste dimensioni, cintato con rete metallica e confinante con il sedime su cui insiste il fabbricato plurifamiliare pignorato che ospita i lotti "B", "C", "D" ed "E"; il secondo, ad esso frontistante ma dall'altro lato della via pubblica, di dimensioni ridotte, non delimitato ed asfaltato e interessato da pubblico transito in quanto inglobato nel sistema stradale (controviale/parcheggi/aiuole) ivi presente.

### LOTTO B

#### Ubicazione

Cuorgnè (TO) via Gobetti, nr. 16.

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso entro stabile plurifamiliare non costituito in condominio sito nella prima cintura del centro urbano cittadino, a sud-ovest dell'aggregato urbano principale, ricompresa tra la zona ospedale e le colline in direzione Loc. Belmonte, comunque ben servita e poco distante dal centro cittadino; località meglio individuata sull'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 1 allegato).

Lo stabile condominiale ha accesso pedonale e carraio direttamente affacciati sulla via Gobetti.

**Tipologia e consistenza**

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano primo (2° f.t.) di stabile plurifamiliare multipiano completo di ascensore, così composto: ingresso living su soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, disimpegno, terrazzo, ripostiglio e due balconi.

Completano la proprietà:

- un ripostiglio al piano terreno (1° f.t.) nella zona pilotis,
- la cantina pertinenziale al piano interrato (S1), non visionata, accessibile dal corpo scala comune,
- due posti auto coperti al piano interrato (S1) accessibili da rampa e corsia di manovra comuni;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione, compresi i B.C.N.C. identificati al C.F. quali subb. 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al C.T. quale Fg. 9 part. 1440 espressamente precisati nel pignoramento.

**LOTTO C****Ubicazione**

Come lotto "B".

**Tipologia e consistenza**

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano primo (2° f.t.) di stabile plurifamiliare multipiano completo di ascensore, così composto: ingresso living su soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, disimpegno, terrazzo, ripostiglio e un balcone.

Completano la proprietà:

- un ripostiglio al piano terreno (1° f.t.) nella zona pilotis,
- la cantina pertinenziale al piano interrato (S1), accessibile dal corpo scala comune,
- due posti auto coperti al piano interrato (S1) accessibili da rampa e corsia di manovra comuni;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione, compresi i B.C.N.C. identificati al C.F. quali subb. 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al C.T. quale Fg. 9 part. 1440 espressamente precisati nel pignoramento.

**LOTTO D****Ubicazione**

Come lotto "B".

**Tipologia e consistenza**

Trattasi di appartamento di civile abitazione occupante l'intero piano secondo (3° f.t.) di stabile

plurifamiliare multipiano completo di ascensore, generato dalla fusione dei due originari appartamenti serventi il piano, così composto: ingresso living su soggiorno, cucina, quattro bagni, sei camere, lavanderia, locale giochi, due disimpegni, due terrazzi, due ripostigli e tre balconi.

Completano la proprietà:

- locali accessori e un bagno al piano sottotetto (4° f.t.) non direttamente comunicanti con l'u.i. principale ma raggiungibili tramite la scala comune,
- due ripostigli al piano terreno (1° f.t.) nella zona pilotis,
- due cantine pertinenziali contigue al piano interrato (S1), accessibili dal corpo scala comune,
- due posti auto coperti al piano interrato (S1) accessibili da rampa e corsia di manovra comuni;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione, compresi i B.C.N.C. identificati al C.F. quali subb. 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al C.T. quale Fg. 9 part. 1440 espressamente precisati nel pignoramento.

## LOTTO E

### Ubicazione

Come lotto "B".

### Tipologia e consistenza

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano sottotetto (4° f.t.) di stabile plurifamiliare multipiano completo di ascensore, i cui lavori di realizzazione non sono stati integralmente completati, sulla località ancora separato in due "blocchi" con accessi separati così composti: il primo, un vano con bagno, il secondo un vano e un ripostiglio.

Completano la proprietà:

- un locale deposito al piano interrato (S1), non visionato, accessibile dal corpo scala comune,
- due posti auto coperti al piano interrato (S1) accessibili da rampa e corsia di manovra comuni;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione, compresi i B.C.N.C. identificati al C.F. quali subb. 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al C.T. quale Fg. 9 part. 1440 espressamente precisati nel pignoramento.

## LOTTO F

### Ubicazione

Cuorgnè (TO) via Torino, nn. 2-4.

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso a cavallo di due stabili condominiali denominati

“Condominio Parigi” e “Condominio Montreux”, in prossimità della piazza centrale (P.zza Martiri della libertà) nel centro cittadino; località meglio individuata sull’immagine aerea compiegata alla presente relazione (cfr. doc. 1 allegato).

L’unità commerciale ha accesso pedonale diretto dal marciapiede di via Torino; il basso fabbricato nel cortile ha accesso pedonale da Corso Dante e carraio da un vicolo affacciato sullo stesso corso.

### Tipologia e consistenza

Trattasi di locale commerciale al piano terreno (1° f.t.) e interrato di stabile condominiale, così composto: tre vani al piano terreno (1° f.t.), due locali magazzino e blocco wc al piano interrato (S1) raggiungibili sia da scala interna esclusiva accessibile dal negozio al piano soprastante, sia da corridoio condominiale servente il piano interrato. Completa la proprietà:

- un’unità prefabbricata posta interno cortile, visionata solo dall’esterno in quanto il soggetto comparente al sopralluogo ha dichiarato di non disporre delle chiavi di tale u.i.;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione e regolamento di condominio.

### LOTTO G

#### Ubicazione

Cuorgnè (TO) via Torino, nn. 4.

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso entro stabile condominiale denominato “Condominio Montreux”, in prossimità della piazza centrale (P.zza Martiri della libertà) nel centro cittadino; località meglio individuata sull’immagine aerea compiegata alla presente relazione (cfr. doc. 1 allegato).

L’unità commerciale risulta affacciata su una galleria commerciale interna cui si accede direttamente dal marciapiede di via Torino.

### Tipologia e consistenza

Trattasi di locale commerciale al piano terreno (1° f.t.) e interrato di stabile condominiale, così composto: tre vani e blocco wc al piano terreno (1° f.t.), un magazzino con wc al piano interrato (S1) raggiungibile sia da scala interna esclusiva accessibile dal negozio al piano soprastante, sia da corridoio condominiale servente il piano interrato. Completa la proprietà:

- un locale destinato a centrale termica al piano interrato (S1);
- un locale destinato a laboratorio con wc al piano interrato (S1) accessibile dall’area condominiale comune;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione e regolamento di condominio.

## 1.2 SITUAZIONE CATASTALE

**LOTTO A****Dati catastali**

Il compendio immobiliare in esame sorge su area identificata presso il C.T. del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 9 mapp. 1159-1303-632-1278-1330 (il villino e gli accessori/pertinenze) mentre i restanti terreni risultano censiti al Fg. 9 mapp. 632 e 1250, come da estratto di mappa che si allega (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano censiti al C.F. del Comune di Cuorgnè (TO), come segue.

– Alla ditta ██████████ nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà per 500/1000 e ██████████ nato a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà per 500/1000:

– Autorimessa

*C.F. Fg. 9, p.la 1166, sub. 2, cat. C/6, Cl. 1, cons. 60 mq, sup. cat. tot. 60 mq, r.c. Euro 263,39,  
via Bosdonio n. 28, piano S1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie,
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

– Unità abitativa

*C.F. Fg. 9, p.la 1166, sub. 1, cat. A/8, Cl. 1, cons. 8,5 vani, sup. cat. tot. 223 mq, sup. cat. tot. escl aree scoperte 214 mq, r.c. Euro 2.304,69, via Bosdonio n. 28, piano S1-T.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie,
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- Impianto meccanografico del 30.06.1987.

– Posto auto coperto

*C.F. Fg. 9, p.la 1439, sub. 5, cat. C/6, Cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. tot. 23 mq, r.c. Euro 79,02,  
strada delle Primule nr. 10, piano T.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie,
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01595.1/1995.

- Posto auto coperto

*C.F. Fg. 9, p.la 1439, sub. 4, cat. C/6, Cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. tot. 22 mq, r.c. Euro 79,02, strada delle Primule nr. 10, piano T.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie,
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01595.1/1995.

- Posto auto coperto

*C.F. Fg. 9, p.la 1439, sub. 3, cat. C/6, Cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. tot. 22 mq, r.c. Euro 79,02, strada delle Primule nr. 10, piano T.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie,
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01595.1/1995.

- Posto auto coperto

*C.F. Fg. 9, p.la 1439, sub. 2, cat. C/6, Cl. 1, cons. 18 mq, sup. cat. tot. 22 mq, r.c. Euro 79,02, strada delle Primule nr. 10, piano T.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie,
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01595.1/1995.

- Vialetto di accesso al villino

*C.T. Fg. 9, p.la 1278, qual. area rurale, sup. 2 are 11 ca.*

Annotazioni: con diritto alla corte n. 298 del Fg. 9; di stadio; rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio.

Il corrente censimento è derivato da:

- variazione d'ufficio del 30.11.2009 prat. TO0824683 in atti dal 30.11.2009 (n. 9338.1/2009);
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- impianto meccanografico del 01.12.1977.

- Terreno ricompreso nell'area esterna a corredo del villino

*C.T. Fg. 9, p.la 1330, qual. F.U. d'accert., sup. 1 are 45 ca.*

Il corrente censimento è derivato da:

- frazionamento del 08.05.1985 in atti dal 11.06.1988 n. 326285;
- impianto meccanografico del 01.12.1977.

- Alla ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] usufruttuario parziale, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/2;

- Terreno

*C.T. Fg. 9, p.la 1250, qual. prato, classe 1, sup. 1 are 98 ca, r.d. 0,82 € r.a. 0,97 €.*

Il corrente censimento è derivato da:

- impianto meccanografico del 01.12.1977.

- Terreno

*C.T. Fg. 9, p.la 1303, qual. area rurale, 1 ca.*

Annotazioni: con diritto alla corte n. 298 del Fg. 9; di stadio; rettifica della destinazione a seguito di verifica d'ufficio.

Il corrente censimento è derivato da:

- variazione d'ufficio del 30.11.2009 prat. n. TO0824689 in atti dal 30.11.2009 (n. 9340.1/2009);
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- impianto meccanografico del 01.12.1977.

- Terreno

*C.T. Fg. 9, p.la 632, qual. prato, classe 1, sup. 7 are 75 ca, r.d. 3,20 € r.a. 3,80 €.*

Il corrente censimento è derivato da:

- frazionamento in atti dal 30.03.1987 n. 282;
- impianto meccanografico del 01.12.1977.

- Completano il lotto le seguenti uu.ii.:

- B.C.N.C. (corte), si allega elaborato planimetrico C.F. ed elenco subalterni (cfr. doc. 4 allegato)

*C.F. Fg. 9, p.la 1439, sub. 1, strada delle Primule n. 10, piano T.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01595.2/1995.

- Ente urbano (sedime su cui insiste il villino)

*C.T. Fg. 9, p.la 1159, qual. Ente urbano, sup. 9 are 28 ca.*

Il corrente censimento è derivato da:

- variazione d'ufficio del 15.03.2016 prat. n. TO0081471 in atti dal 15.03.2016 var. 522 del 01.04.1969 n. 81427.1/2016;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- impianto meccanografico del 01.12.1977.

- Ente urbano (sedime su cui insistono corte e posti auto coperti)

*C.T. Fg. 9, p.la 1439, qual. Ente urbano, sup. 14 are 28 ca.*

Annotazioni: varia sup. con Fg. 9 part. 1440 per errata attribuzione nr. identificativo in mappa rif. mod. 51 lucido T.M. prot. 7790/1995.

Il corrente censimento è derivato da:

- variazione d'ufficio del 04.09.2013 prat. n. TO0341763 in atti dal 05.09.2013 T.M. prot. 7790/1995 n. 338771.1/2013;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- impianto meccanografico del 01.12.1977.

### Confini

Le unità immobiliari costituenti il lotto in esame sulla località sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

- Villino (comprese aree esterne e vialetto di accesso)  
proprietà altra ditta (mapp. 438 C.T.), proprietà stessa ditta (mapp. 1440 su cui insistono i lotti "B", "C", "D" ed "E" pignorati), proprietà altra ditta (mapp. 620), Strada delle Primule, proprietà altra ditta su due lati (mapp. 1639-344-1409-351-1352 C.T.).
- Terreni (mapp. 632-1303)  
proprietà stessa ditta (mapp. 1440 su cui insistono i lotti "B", "C", "D" ed "E" pignorati), via Gobetti, strada delle Primule, proprietà altra ditta (mapp. 620).
- Terreno (mapp. 1250)  
proprietà altra ditta (mapp. 619), via Bosdonio e via Gobetti.

### Corrispondenza catastale

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame contenuta nelle planimetrie catastali del C.F. che si allegano (cfr. doc. 5 allegato) risulta sostanzialmente conforme per le unità immobiliari di cui alla part. 1439 e solo parzialmente conforme per le uu.ii. di cui alla part. 1166 (cfr. sezione in risposta al quesito "6").

### LOTTO B

#### Dati catastali

Il fabbricato entro cui insiste il compendio immobiliare in esame sorge su area identificata presso il C.T. del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 9 mapp. 1440 come da estratto di mappa che si allega (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 6 allegato), risultano censiti al C.F. del Comune di Cuorgnè (TO), come segue.

- Alla ditta [REDACTED] nata a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà da verificare per 500/500 comunione legale con [REDACTED] nato a [REDACTED] il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà da verificare per 500/500 comunione legale con [REDACTED]

– Posto auto coperto

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 9, cat. C/6, Cl. 1, cons. 20 mq, sup. cat. tot. 24 mq, r.c. Euro 87,80,  
via Pietro Gobetti n. 3, piano S1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261407 in atti dal 11.07.2024 n. 261407.1/2024;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.

– Posto auto coperto

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 10, cat. C/6, Cl. 1, cons. 20 mq, sup. cat. tot. 22 mq, r.c. Euro 87,80,  
via Pietro Gobetti n. 3, piano S1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261409 in atti dal 11.07.2024 n. 261409.1/2024;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.

– Appartamento

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 2 cat. A/2, Cl. 2, cons. 7 vani, sup. cat. tot. 160 mq, sup. cat. tot. escl. aree scoperte 152 mq, r.c. Euro 813,42, via Pietro Gobetti n. 3, piano 1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0259949 in atti dal 10.07.2024 n. 259949.1/2024;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.

Completa il lotto la rispettiva quota di proprietà sulle parti comuni per uso e destinazione, di cui si allegano le visure catastali storiche per immobile (cfr. doc. 7 allegato) oltre che elaborato planimetrico ed elenco subalterni del mappale 1440 (cfr. doc. 8 allegato) , così censite:

- B.C.N.C. (corte)

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 1, via Pietro Gobetti n. 3, piano T.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 pratica n. TO0261395 in atti dal 11.07.2024 n. 261395.1/2024;
- (si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.

- B.C.N.C. (area di manovra posti auto coperti)

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 15, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 pratica n. TO0261421 in atti dal 11.07.2024 n. 261421.1/2024;
- variazione del 14.01.2015 pratica n. TO0014635 in atti dal 14.01.2015 costituzione di B.C.N.C. n. 14248.1/2015;

- B.C.N.C. (aree comuni piano S1 e T, vano scala, vano ascensore, locale tecnico)

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 16, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1-T-1-2-3.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 pratica n. TO0261423 in atti dal 11.07.2024 n. 261423.1/2024;
- variazione del 14.01.2015 pratica n. TO0014636 in atti dal 14.01.2015 costituzione di B.C.N.C. n. 14434.1/2015;

- Ente urbano (sedime su cui insiste il complesso immobiliare multipiano)

*C.T. Fg. 9, p.la 1440, qual. Ente urbano, sup. 20 are 89 ca.*

Annotazioni: varia sup. con Fg. 9 part. 1439 per errata attribuzione nr. identificativo in mappa rif. mod. 51 lucido T.M. prot. 7790/1995.

Il corrente censimento è derivato da:

- variazione d'ufficio del 04.09.2013 pratica n. TO0341763 in atti dal 05.09.2013 T.M. prot.7790/1995 n. 338771.1/2013;
- (si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata)
- impianto meccanografico del 01.12.1977.

## Confini

Le unità immobiliari costituenti il lotto in esame sulla località sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

- posti auto coperti, piano S1 (contigui)

proprietà stessa ditta (sub. 11, lotto "E"), area di manovra comune (sub. 15 B.C.N.C.), proprietà stessa ditta (sub. 8, lotto "C"), terrapieno.

- cantina, piano S1

proprietà stessa ditta (sub. 6, lotto "E"), terrapieno, proprietà stessa ditta (sub. 3, lotto "D"), corridoio e vani comuni su due lati (sub. 16 B.C.N.C.).

- ripostiglio, piano T (1° f.t.)

area pilotis comune (sub. 16 B.C.N.C.) su due lati, proprietà stessa ditta (sub. 3, lotto "D"), area pilotis comune (sub. 16 B.C.N.C.).

- appartamento, piano 1 (2° f.t.)

vuoto su aree esterne comuni, proprietà stessa ditta (sub. 3, lotto "D"), corpo ascensore e scala comune (sub. 16 B.C.N.C.), vuoto su aree esterne comuni su due lati.

**Corrispondenza catastale**

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame contenuta nelle planimetrie catastali del C.F. che si allegano (cfr. doc. 9 allegato) risulta sostanzialmente conforme (cfr. sezione in risposta al quesito "6").

**LOTTO C****Dati catastali**

Il fabbricato entro cui insiste il compendio immobiliare in esame sorge su area identificata presso il C.T. del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 9 mapp. 1440 come da estratto di mappa che si allega (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 10 allegato), risultano censiti al C.F. del Comune di Cuorgnè (TO), come segue.

- Alla ditta [REDACTED] nata a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà da verificare per 500/500 comunione legale con [REDACTED] nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà da verificare per 500/500 comunione legale con [REDACTED]
- Appartamento  
*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 3 cat. A/2, Cl. 2, cons. 7 vani, sup. cat. tot. 160 mq, sup. cat. tot. escl. aree scoperte 151 mq, r.c. Euro 813,42, via Pietro Gobetti n. 3, piano 1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261397 in atti dal 11.07.2024 n. 261397.1/2024;
- (si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.

– Posto auto coperto

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 8, cat. C/6, Cl. 1, cons. 20 mq, sup. cat. tot. 24 mq, r.c. Euro 87,80,  
via Pietro Gobetti n. 3, piano S1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261405 in atti dal 11.07.2024 n. 261405.1/2024;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.

– Posto auto coperto

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 7, cat. C/6, Cl. 1, cons. 19 mq, sup. cat. tot. 22 mq, r.c. Euro 87,80,  
via Pietro Gobetti n. 3, piano S1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261403 in atti dal 11.07.2024 n. 261403.1/2024;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.

- Completa il lotto la rispettiva quota di proprietà sulle parti comuni per uso e destinazione, di cui si allegano le visure catastali storiche per immobile (cfr. doc. 7 allegato) oltre che elaborato planimetrico ed elenco subalterni del mappale 1440 (cfr. doc. 8 allegato) , così censite:

– B.C.N.C. (corte)

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 1, via Pietro Gobetti n. 3, piano T. [cfr. descrizione lotto “B”]*

– B.C.N.C. (area di manovra posti auto coperti)

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 15, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1. [cfr. descrizione lotto “B”]*

– B.C.N.C. (aree comuni piano S1 e T, vano scala, vano ascensore, locale tecnico) [cfr. descrizione lotto “B”]

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 16, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1-T-1-2-3.*

– Ente urbano (sedime su cui insiste il complesso immobiliare) [cfr. descrizione lotto “B”]

*C.T. Fg. 9, p.la 1440, qual. Ente urbano, sup. 20 are 89 ca.*

**Confini**

Le unità immobiliari costituenti il lotto in esame sulla località sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

- posti auto coperti, piano S1 (contigui)

proprietà stessa ditta (sub. 9, lotto "B"), area di manovra comune (sub. 15 B.C.N.C.), terrapieno su due lati.

- cantina, piano S1

proprietà stessa ditta (sub. 2, lotto "B"), terrapieno su due lati, proprietà stessa ditta (sub. 17, lotto "D"), corridoio comune (sub. 16 B.C.N.C.).

- ripostiglio, piano T (1° f.t.)

proprietà stessa ditta (sub. 2, lotto "B"), area pilotis comune (sub. 16 B.C.N.C.) su tre lati.

- appartamento, piano 1 (2° f.t.)

vuoto su aree esterne comuni su tre lati, corpo scala e ascensore comune (sub. 16 B.C.N.C.), proprietà stessa ditta (sub. 2, lotto "B").

### Corrispondenza catastale

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame contenuta nelle planimetrie catastali del C.F. che si allegano (cfr. doc. 11 allegato) risulta sostanzialmente conforme (cfr. sezione in risposta al quesito "6").

### LOTTO D

#### Dati catastali

Il fabbricato entro cui insiste il compendio immobiliare in esame sorge su area identificata presso il C.T. del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 9 mapp. 1440 come da estratto di mappa che si allega (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 12 allegato), risultano censiti al C.F. del Comune di Cuorgnè (TO), come segue.

- Alla ditta [REDACTED] nata a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà da verificare per 500/500 comunione legale con [REDACTED] nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà da verificare per 500/500 comunione legale con [REDACTED]
- Appartamento (lato destro)

C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 5 cat. A/2, Cl. 2, cons. 7 vani, sup. cat. tot. 159 mq, sup. cat. tot. escl. aree scoperte 150 mq, r.c. Euro 813,42, via Pietro Gobetti n. 3, piano 2.

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261399 in atti dal 11.07.2024 n. 261399.1/2024;
- (si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata)

- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.
- Appartamento (lato sinistro)

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 17 cat. A/2, Cl. 2, cons. 9,5 vani, sup. cat. tot. 235 mq, sup. cat. tot. escl. aree scoperte 227 mq, r.c. Euro 1.103,93, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1-T-2-3.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261425 in atti dal 11.07.2024 n. 261425.1/2024;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.

- Posto auto coperto

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 13, cat. C/6, Cl. 1, cons. 24 mq, sup. cat. tot. 24 mq, r.c. Euro 105,36, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261415 in atti dal 11.07.2024 n. 261415.1/2024;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.

- Posto auto coperto

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 12, cat. C/6, Cl. 1, cons. 22 mq, sup. cat. tot. 26 mq, r.c. Euro 96,58, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261413 in atti dal 11.07.2024 n. 261413.1/2024;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.

- Completa il lotto la rispettiva quota di proprietà sulle parti comuni per uso e destinazione, di cui si allegano le visure catastali storiche per immobile (cfr. doc. 7 allegato) oltre che elaborato planimetrico ed elenco subalterni del mappale 1440 (cfr. doc. 8 allegato), così censite:

- B.C.N.C. (corte)

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 1, via Pietro Gobetti n. 3, piano T. [cfr. descrizione lotto "B"]*

- B.C.N.C. (area di manovra posti auto coperti)

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 15, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1. [cfr. descrizione lotto "B"]*

- B.C.N.C. (aree comuni piano S1 e T, vano scala, vano ascensore, locale tecnico) [cfr. descrizione lotto "B"]

C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 16, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1-T-1-2-3.

- Ente urbano (sedime su cui insiste il complesso immobiliare) [cfr. descrizione lotto "B"]  
*C.T. Fg. 9, p.la 1440, qual. Ente urbano, sup. 20 are 89 ca.*

### Confini

Le unità immobiliari costituenti il lotto in esame sulla località sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

- posti auto coperti, piano S1 (contigui)  
 terrapieno, proprietà stessa ditta (sub. 6, lotto "E"), corridoio comune (sub. 16 B.C.N.C.), area di manovra comune (sub. 15 B.C.N.C.).
- cantine, piano S1 (contigue)  
 corridoio comune (sub. 16 B.C.N.C.), proprietà stessa ditta (sub. 3, lotto "C"), terrapieno, proprietà stessa ditta (sub. 14, lotto "E"), corpo scale comune (sub. 16 B.C.N.C.).

- ripostigli, piano T (1° f.t.) (contigui)  
 area pilotis comune (sub. 16 B.C.N.C.) su tutti i lati.
- appartamento, piano 2 (3° f.t.) nel suo complesso (subb. 5+17)  
 vuoto su aree esterne comuni su due lati, corpo scala e ascensore comune (sub. 16 B.C.N.C.), vuoto su aree esterne comuni su due lati.
- sottotetto, piano 3 (4° f.t.)  
 vuoto su aree esterne comuni, proprietà stessa ditta (sub. 18, lotto "E"), corpo scala comune (sub. 16 B.C.N.C.), proprietà stessa ditta (sub. 18, lotto "E"), vuoto su aree esterne comuni su due lati.

### Corrispondenza catastale

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame contenuta nelle planimetrie catastali del C.F. che si allegano (cfr. doc. 13 allegato) risulta parzialmente conforme (cfr. sezione in risposta al quesito "6").

### LOTTO E

#### Dati catastali

Il fabbricato entro cui insiste il compendio immobiliare in esame sorge su area identificata presso il C.T. del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 9 mapp. 1440 come da estratto di mappa che si allega (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 14 allegato), risultano censiti al C.F. del Comune di Cuorgnè (TO), come segue.

- Alla ditta [REDACTED] nata a a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà da verificare per 500/500 comunione legale con [REDACTED] nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà da verificare per 500/500 comunione legale con [REDACTED]
- Posto auto coperto  
*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 11, cat. C/6, Cl. 1, cons. 17 mq, sup. cat. tot. 22 mq, r.c. Euro 74,63, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261411 in atti dal 11.07.2024 n. 261411.1/2024;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.
- Appartamento  
*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 18, cat. A/2, Cl. 2, cons. 3 vani, sup. cat. tot. 87 mq, sup. cat. tot. escl. aree scoperte 87 mq, r.c. Euro 348,61, via Pietro Gobetti n. 3, piano 3.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261419 in atti dal 11.07.2024 n. 261419.1/2024;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- (altre) del 14.01.2015 prat. n. TO0014634 in atti dal 14.01.2015 u.i. sfuggita all'accertamento (n. 82.1/2015).

#### Locale deposito

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 6 cat. C/2, Cl. 1, cons. 47 mq, sup. cat. tot. 51 mq, r.c. Euro 89,81, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261401 in atti dal 11.07.2024 n. 261401.1/2024;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.

#### Posto auto coperto

*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 14, cat. C/6, Cl. 1, cons. 15 mq, sup. cat. tot. 18 mq, r.c. Euro 65,85, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 11.07.2024 prat. n. TO0261417 in atti dal 11.07.2024 n. 261417.1/2024;

- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione del 25.09.1995 in atti dal 25.09.1995 n. A01594.1/1995.
- Completa il lotto la rispettiva quota di proprietà sulle parti comuni per uso e destinazione, di cui si allegano le visure catastali storiche per immobile (cfr. doc. 7 allegato) oltre che elaborato planimetrico ed elenco subalterni del mappale 1440 (cfr. doc. 8 allegato), così censite:
  - B.C.N.C. (corte)  
*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 1, via Pietro Gobetti n. 3, piano T.* [cfr. descrizione lotto "B"]
  - B.C.N.C. (area di manovra posti auto coperti)  
*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 15, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1.* [cfr. descrizione lotto "B"]
  - B.C.N.C. (aree comuni piano S1 e T, vano scala, vano ascensore, locale tecnico) [cfr. descrizione lotto "B"]  
*C.F. Fg. 9, p.la 1440, sub. 16, via Pietro Gobetti n. 3, piano S1-T-1-2-3.*
  - Ente urbano (sedime su cui insiste il complesso immobiliare) [cfr. descrizione lotto "B"]  
*C.T. Fg. 9, p.la 1440, qual. Ente urbano, sup. 20 are 89 ca.*

### Confini

Le unità immobiliari costituenti il lotto in esame sulla località sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

- posto auto coperto, piano S1 (sub. 11)  
terrapieno, area di manovra comune (sub. 15 B.C.N.C.), proprietà stessa ditta (sub. 10, lotto "B"), terrapieno.
- posto auto coperto, piano S1 (sub. 14)  
corpo scale comune (sub. 16 B.C.N.C.), proprietà stessa ditta (sub. 5, lotto "D"), terrapieno, area di manovra comune (sub. 15 B.C.N.C.).
- locale deposito, piano S1  
terrapieno su due lati, proprietà stessa ditta (sub. 2, lotto "B"), vani e corridoio comuni (sub. 16 B.C.N.C.), proprietà stessa ditta (subb. 13-12, lotto "D").
- appartamento, piano 3 (4° f.t.)  
vuoto su aree esterne comuni su tre lati, corpo scala comune (sub. 16 B.C.N.C.), proprietà stessa ditta (sub. 17, lotto "D").

### Corrispondenza catastale

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame contenuta nelle planimetrie catastali del C.F. che si allegano (cfr. doc. 15 allegato) risulta parzialmente conforme (cfr. sezione in risposta al quesito "6").

**LOTTO F****Dati catastali**

Il complesso entro cui insiste il compendio immobiliare in esame sorge su area identificata presso il C.T. del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 13 mapp. 104-100-1251 come da estratto di mappa che si allega (cfr. doc. 16 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 17 allegato), risultano censiti al C.F. del Comune di Cuorgnè (TO), come segue.

- Alla ditta [REDACTED] nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà da verificare per 1/2 per la parte A, [REDACTED] nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà da verificare per 1/2 della parte A e proprietà da verificare per l'intero della parte B:

- Locale commerciale

*C.F. Fg. 13, p.la 104 sub. 34 graffata a part. 1061 sub. 22, cat. C/1, Cl. 4, cons. 105 mq, r.c. Euro 3.329,60, via Torino n. 4, piano T.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione quadro tariffario del 01.01.1992;
- variazione del 10.05.1988 in atti dal 26.11.1997 per fusione – not. coll. 11122/97 n. 206/1988.

- Basso fabbricato entro cortile

*C.F. Fg. 13, p.la 1251, cat. C/6, Cl. 2, cons. 10 mq, sup. cat. tot. 14 mq, r.c. Euro 51,13, corso Dante Alighieri n. 1, piano T.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione toponomastica del 08.07.2024 prat. n. TO0255398 in atti dal 08.07.2024 n. 255398.1/2024;
- (si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata)
- costituzione del 29.10.2007 prat. n. TO0720147 in atti dal 29.10.2007 n. 8916.1/2007.

- Completa il lotto la rispettiva quota di proprietà sulle parti comuni per uso, destinazione e regolamento condominiale, oltre il sedime esclusivo su cui insiste il basso fabbricato entro cortile, così censito:

- Ente urbano

*C.T. Fg. 13, p.la 1251, qual. Ente urbano, sup. 18 ca.*

Il corrente censimento è derivato da:

- tipo mappale del 25.10.2007 prat. n. TO0695086 in atti dal 25.10.2007 n.

695086.1/2007;

- (si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata)
- Impianto meccanografico del 01.12.1977.

**Confini**

Le unità immobiliari costituenti il lotto in esame sulla località sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

- locale commerciale, porzione al piano S1  
intercapedine verso sottosuolo via Torino, proprietà altra ditta, corridoio comune, proprietà altra ditta su due lati.
- locale commerciale, porzione al piano T  
affaccio su marciapiede via Torino, proprietà altra ditta su due lati, cortile comune, proprietà altra ditta.
- basso fabbricato entro cortile, piano T  
cortile comune, proprietà altra ditta su due lati, cortile comune.

**Corrispondenza catastale**

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame contenuta nelle planimetrie catastali del C.F. che si allegano (cfr. doc. 18 allegato) risulta sostanzialmente conforme (cfr. sezione in risposta al quesito "6"), salvo per la distribuzione planimetrica interna del basso fabbricato su cui non si può riferire non avendo potuto visionare l'interno.

**LOTTO G****Dati catastali**

Il complesso entro cui insiste il compendio immobiliare in esame sorge su area identificata presso il C.T. del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 13 mapp. 100 come da estratto di mappa che si allega (cfr. doc. 16 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 19 allegato), risultano censiti al C.F. del Comune di Cuorgnè (TO), come segue.

- Alla ditta [REDACTED] nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* proprietà per 1000/1000:

Laboratorio

C.F. Fg. 13, p.la 1061, sub. 12, cat. C/2, Cl. 2, cons. 56 mq, sup. cat. tot. 62 mq, r.c. Euro 127,25, via Torino n. 4, piano S1.

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- costituzione in atti dal 06.09.1990 n. 46/1974.

- Locale commerciale

*C.F. Fg. 13, p.lla 1061, sub. 23, cat. C/I, Cl. 4, cons. 44 mq, sup. cat. tot. 63 mq, r.c. Euro 1.395,26, via Torino n. 4, piano T-1.*

Il corrente censimento urbano è derivato da:

- variazione per aggiornamento planimetrico del 12.08.2016 prat. n. TO0274262 in atti dal 12.08.2016 n. 107577.1/2016;
- (*si omettono le variazioni intermedie per brevità di relazione, cfr. visura allegata*)
- (altra) variazione del 10.05.1988 in atti dal 06.01.1991 n. 205/1988.

- Completa il lotto la rispettiva quota di proprietà sulle parti comuni per uso, destinazione e regolamento condominiale.

### Confini

Le unità immobiliari costituenti il lotto in esame sulla località sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

- Laboratorio, piano S1  
area condominiale, proprietà altra ditta, terrapieno, proprietà altra ditta.
- locale commerciale, porzione al piano S1  
*magazzino*  
corridoio comune, proprietà altra ditta su tre lati;  
*centrale termica*  
corridoio comune, proprietà altra ditta, area condominiale su due lati.
- locale commerciale, porzione al piano T  
galleria commerciale, proprietà altra ditta su tre lati, galleria commerciale..

### Corrispondenza catastale

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame contenuta nelle planimetrie catastali del C.F. che si allegano (cfr. doc. 20 allegato) risulta sostanzialmente conforme (cfr. sezione in risposta al quesito "6"), fatta eccezione per minime difformità in ordine alla distribuzione interna del locale commerciale.

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

## 2.1 TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea (17.07.2024) le cui note di trascrizione sono infra descritte, le uu.ii. pignorate risultavano per la piena proprietà pro quota e così per l'intero in capo ai soggetti esecutati:

– [REDACTED]ata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* ,  
– [REDACTED]ato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* ,  
– [REDACTED]ato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*

secondo le seguenti ripartizioni:

- Lotti "A", "B", "C", "D", "E", e parte dell'u.i. commerciale del lotto "F", per la quota di 4/6 della piena proprietà in capo all'esecutata [REDACTED] e per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà in capo agli esecutati [REDACTED]
- Lotto "G", parte dell'u.i. commerciale e basso fabbricato del lotto "F", in capo ai tre soggetti esecutati per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà.

Si allegano i certificati anagrafici ed estratti di matrimonio reperiti, a nome dei soggetti esecutati (cfr. doc. 69 allegato).

## 2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI ULTRA-VENTENNIALE

## LOTTO A

I beni pignorati pervennero ai soggetti esecutati in forza dei seguenti titoli:

➤ Per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà, per successione in morte del sig. [REDACTED] hato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], deceduto in data 22.05.2022; si evidenzia che a tutto il 13.06.2025 non risultava trascritta presso a C.RR.II. di Ivrea la relativa dichiarazione di successione, mentre risulta trascrizione dell'accettazione tacita di eredità con nota del 17.07.2024 ai nn. 5894/489 (cfr. doc. 21 allegato) seguita da rettifica per correzione errore materiale trascritta con nota del 14.01.2025 ai nn. 333/280 (cfr. doc. 22 allegato).

➤ La rimanente quota di 1/2 della piena proprietà dei beni in parola pervenne in capo all'esecutata sig.ra [REDACTED] sopra generalizzata, in forza dei seguenti titoli:

– *uu.ii. censite al C.T. Fg. 9 part. 1159 (già 1159/a), 1278 (già 1278/a), 1330 (già 664/b), e al C.T. Fg. 9 part. 1166 subb. 2-1,*

atto ultraventennale rogito notaio Giovanni Battista Ricciotti del 09.07.1985 rep. 29078/9167 (cfr. doc. 23 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 02.08.1985 ai nn. 5056/4519, a favore dell'odierna esecutata e del sig. [REDACTED]

[REDACTED] (sopra generalizzato) per la quota di 1/2 ciascuno e così per l'intero da potere dei sigg.ri [REDACTED] (si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato);

– *uu.ii. censite al C.T. Fg. 9 part. 1250, 1303 e 632, al C.T. Fg. 9 part. 631, 633, 1102, 1121*

atto ultraventennale rogito notaio Vincenzo Bruno del 23.06.1988 rep. 4357/14687 (cfr. doc. 24 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 18.07.1988 ai nn. 5182/4268, a favore dell'odierna esecutata e del sig. [REDACTED] (sopra generalizzato) per la quota di 1/2 ciascuno e così per l'intero da potere dei sigg.ri [REDACTED]

AAAAAA (si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato);

– *uu.ii. censite al C.T. Fg. 9 part. 299 (già 299/a), 300 (già 300/a) e 629*

atto ultraventennale rogito notaio Giovanni Battista Ricciotti del 24.02.1986 rep. 30989/9644 (cfr. doc. 25 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 06.03.1986 ai nn. 1888/1811, a favore dell'odierna esecutata e del sig. [REDACTED]

FFFFFF (sopra generalizzato) per la quota di 1/2 ciascuno e così per l'intero da potere dei sigg.ri [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] (si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato);

**si precisa** che i mappali nn. 631-633-1102-1121 del Fg. 9 insieme ai mappali nn. 299-300-629 dello stesso foglio, hanno generato i mappali nn. 1439 e 1440 su cui poi vi è stata edificazione diretta da parte dei coniugi [REDACTED]

## LOTTI B, C, D, E

I beni pignorati pervennero ai soggetti esecutati in forza dei seguenti titoli:

- Per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà, per successione in morte del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], deceduto in data 22.05.2022; si evidenzia che a tutto il 13.06.2025 non risultava trascritta presso a C.RR.II. di Ivrea la relativa dichiarazione di successione, mentre risulta trascrizione dell'accettazione tacita di eredità con nota del 17.07.2024 ai nn. 5894/489 (cfr. doc. 21 allegato) seguita da rettifica per correzione errore materiale trascritta con nota del 14.01.2025 ai nn. 333/280 (cfr. doc. 22 allegato).
- La rimanente quota di 1/2 della piena proprietà dei beni in parola pervenne in capo all'esecutata sig.ra [REDACTED], sopra generalizzata, in forza dei seguenti titoli:

– *uu.ii. censite al C.T. Fg. 9 part. 1250, 1303 e 632, al C.T. Fg. 9 part. 631,633,1102,1121*

atto ultraventennale rogito notaio Vincenzo Bruno del 23.06.1988 rep. 4357/14687 (cfr. doc. 24 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 18.07.1988 ai nn. 5182/4268, a favore dell'odierna esecutata e del sig. [REDACTED] (sopra generalizzato) per la quota di 1/2 ciascuno e così per l'intero da potere dei sigg.ri [REDACTED]

AAAAAA (*si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato*);

– *uu.ii. censite al C.T. Fg. 9 part. 299 (già 299/a), 300 (già 300/a) e 629*  
atto ultraventennale rogito notaio Giovanni Battista Ricciotti del 24.02.1986 rep. 30989/9644 (cfr. doc. 25 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 06.03.1986 ai nn. 1888/1811, a favore dell'odierna esecutata e del sig. [REDACTED]  
FFFFFF (sopra generalizzato) per la quota di 1/2 ciascuno e così per l'intero da potere dei sigg.ri [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] (*si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato*);

**si precisa** che i mappali nn. 631-633-1102-1121 del Fg. 9 insieme ai mappali nn. 299-300-629 dello stesso foglio, hanno generato i mappali nn. 1439 e 1440 su cui poi vi è stata edificazione diretta da parte dei coniugi [REDACTED]

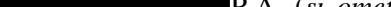
## LOTTO F

L'unità immobiliare commerciale (C.F. Fg. 13 part. 104 graffata part. 1061) ricompreso nel presente lotto pervenne ai soggetti esecutati in forza dei seguenti titoli:

- Per la quota di 1/6 ciascuno della piena proprietà, per successione in morte del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], deceduto in data 22.05.2022; si evidenzia che a tutto il 13.06.2025 non risultava trascritta presso a C.RR.II. di Ivrea la relativa dichiarazione di successione, mentre risulta trascrizione dell'accettazione tacita di eredità con nota del 17.07.2024 ai nn. 5894/489 (cfr. doc. 21 allegato) seguita da rettifica per correzione errore materiale trascritta con nota del 14.01.2025 ai nn. 333/280 (cfr. doc. 22 allegato).
- La rimanente quota di 1/2 della piena proprietà dei beni in parola pervenne in capo all'esecutata sig.ra [REDACTED], sopra generalizzati, in forza dei seguenti titoli:

*per quanto riguarda porzione di centrale termica al piano interrato*

atto ultraventennale rogito notaio Vincenzo Bruno del 15.02.1989 rep. 45414/15562 (cfr. doc. 26 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 14.03.1989 ai nn. 2036/1642, a favore dell'odierna esecutata [REDACTED]

FFFFFFFFFF da potere dei restanti condomini,  P.A. (si omettono dati

*anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato);*

– *u.i. censita al C.F. Fg. 13 part. 104 sub. 1- parte, porzione unità commerciale*  
atto ultraventennale rogito notaio Vittorio Massè del 13.04.1974 rep. 27298/13211 (cfr. doc. 27 allegato) trascritto presso la C.R.R.II. di Ivrea in data 08.05.1974 ai nn. 3386/2974, a favore del sig. [REDACTED] (sopra generalizzato) per la piena proprietà e per l'intero da potere del sig. [REDACTED] (si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato);

- *uu.ii. censite al C.F. Fg. 13 part. 104 sub. 1, porzione rimanente unità commerciale*  
atto ultraventennale di divisione rogito notaio Alessandro Favre del 28.02.1973 rep. 31466/16195 (cfr. doc. 28 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 29.03.1973 ai nn. 2605/2326, a favore (il lotto secondo) dell'odierna esecutata sig.ra [REDACTED] (sopra generalizzato) per la quota di 1/2 ciascuno e così per l'intero da potere dei rimanenti condomini [REDACTED]

*si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato);*

- *uu.ii. censite al C.F. e C.T. Fg. 13 part. 1251 (già 104/b), basso fabbricato e suo sedime di pertinenza*

atto ultraventennale di divisione rogito notaio Bruno Vincenzo 13.11.2007 rep. 120746/46983 (cfr. doc. 29 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 06.12.2007 ai nn. 11591/7561, a favore del sig. [REDACTED] (sopra generalizzato) per la quota di 1/1 della piena proprietà da potere della sig.ra [REDACTED] NNNNNN (*si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato*);

Tale uu.ii. pervenne alla sig.ra [REDACTED] (lotto primo) con atto di divisione ultraventennale rogito notaio Bruno Vincenzo del 21.07.1982 rep. 22371 reg. a Cuorgnè il 05.08.1982 al nr. 1599 e trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 13.08.1982 ai nn. 5530/4866 (cfr. doc. 30 allegato) a favore e contro i sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] (*si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato*);

## LOTTO G

I beni di cui al presente lotto (C.F. Fg. 13 part. 1061 subb. 12-23) pervennero ai soggetti esecutati in forza dei seguenti titoli:

- Per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà, per successione in morte del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], deceduto in data 22.05.2022; si evidenzia che a tutto il 13.06.2025 non risultava trascritta presso a C.RR.II. di Ivrea la relativa dichiarazione di successione, mentre risulta trascrizione dell'accettazione tacita di eredità con nota del 17.07.2024 ai nn. 5894/489 (cfr. doc. 21 allegato) seguita da rettifica per correzione errore materiale trascritta con nota del 14.01.2025 ai nn. 333/280 (cfr. doc. 22 allegato).
- La piena proprietà dei beni in parola pervenne in capo al sig. [REDACTED] (sopra generalizzato, in forza dei seguenti titoli:
  - *per quanto riguarda il laboratorio al piano interrato* (oggi Fg. 13 part. 1061 sub. 12) atto ultraventennale rogito notaio Vincenzo Bruno del 21.05.1980 rep. 15658/5222 (cfr. doc. 31 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 24.05.1980 ai nn. 2931/2490, a favore del sig. [REDACTED] (sopra generalizzato da potere della [REDACTED].R.L. (*si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato*));
  - *per quanto riguarda porzione di centrale termica al piano interrato*

atto ultraventennale rogito notaio Vincenzo Bruno del 15.02.1989 rep. 45414/15562 (cfr. doc. 26 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 14.03.1989 ai nn. 2036/1642, a favore del sig. [REDACTED] da potere dei restanti condomini,

[REDACTED] (si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato);

- per quanto riguarda il locale commerciale al piano terreno e interrato atto ultraventennale rogito notaio Giovanni Battista Ricciotti (cfr. doc. 32 allegato) del 13.10.1976 rep. 10944/2814 trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 25.10.1976 ai nn. 5695/5065, a favore del sig. [REDACTED] sopra generalizzato da potere della AT.IM.CO. S.R.L. (si omettono dati anagrafici dei danti causa per brevità di relazione; cfr. documento allegato).

### 2.3 CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

### 2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

Con riferimento documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, costituita da *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del notaio* [REDACTED] datata 29.07.2024 e *successiva integrazione a pari firma* datata 22.10.2024, vi è corrispondenza tra quanto accertato durante le oo.pp. e quanto contenuto nella documentazione sopra citata, fatta eccezione per alcune imprecisioni, errori e carenze relativamente alle provenienze ultraventennali di alcuni beni, non qui riportate puntualmente stante la mole di beni interessati dalla trattazione e la complessità delle provenienze sopra descritte.

\* \* \*

#### QUESITO 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"***

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (sopra precisata), questo esperto ha puramente provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni ipo-catastali a nome dei

soggetti esegutati al fine di verificare che non fossero state iscritte ulteriori formalità successivamente alla data del pignoramento, fino a tutto il 11.06.2025 (cfr. doc. 33 allegato).

A seguito inoltre:

- delle informazioni assunte dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate direzioni provinciali di Torino I, Torino II ed ufficio territoriale di Cuorgnè;
- delle ricerche effettuate presso il Comune di Cuorgnè (TO) ed a mezzo del servizio on-line "Usi Civici" della Regione Piemonte;

sulle uu.ii. oggetto di esecuzione risulta quanto segue.

### 3.1 DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Dalle ricerche effettuate non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulle uu.ii. pignorate, fatta eccezione per quanto sotto sintetizzato.

#### LOTTO A

Parte dei mappali censiti al C.T. quali Fg. 9 part. nn. 1278 e 1330 (in loco costituenti parte dell'area esterna a verde di pertinenza del villino), secondo quanto riportato nell'atto ultraventennale di provenienza in capo all'esecutata [REDACTED] deceduto e pertanto dante causa degli odierni esegutati, sopra generalizzati, rogito notaio Giovanni Battista Ricciotti del 09.07.1985 rep. 29078/9167 (cfr. doc. 23 allegato) trascritto presso la C.RR.II, di Ivrea in data 02.08.1985 ai nn. 5056/4519, risultano gravati da:

- *servitù di passaggio pedonale e carraio in favore sia del limitrofo fondo distinto in mappa al foglio 9 con la particella 664 che dei fondi a livello superiore su una porzione di terreno distinta in mappa con le particelle 1278 e 1330 dello stesso foglio 9, quale destinata in loco a strada e delimitata da recinzioni esistenti, che vengono riconosciute inamovibili;*
- *la suddetta porzione di terreno destinata a strada è altresì gravata da servitù di elettrodotto, fognarie, idriche e del gas già esistenti.*

#### LOTTI B, C, D, E

Relativamente al fabbricato multipiano costituito dalle uu.ii. costituenti i lotti in parola, si evidenzia l'esistenza di atto d'obbligo unilaterale portante impegno a non chiedere per il futuro l'abitabilità del sottotetto escluso dal computo volumetrico, fatta salva in ogni caso la maggior cubatura che in futuro potesse essere riconosciuta al lotto di pertinenza del fabbricato stesso, formalizzato con scrittura privata

con sottoscrizione autenticata notaio Mercurio Paolo Dragonetti del 28.12.1994 rep. 37875 trascritta presso la C.RR.II. di Ivrea ai nn. 391/339 in data 16.01.1995 (cfr. doc. 34 allegato),

## LOTTO F

Secondo l'atto di provenienza ultraventennale a favore del soggetto dante causa ossia atto di divisione ultraventennale rogito notaio Bruno Vincenzo del 21.07.1982 rep. 22371 reg. a Cuorgnè il 05.08.1982 al nr. 1599 e trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea in data 13.08.1982 ai nn. 5530/4866 (cfr. doc. 30 allegato), relativamente al basso fabbricato con sedime pertinenziale ricompreso nel presente lotto esiste servitù a favore così descritta nell'atto:

*l'area delimitata nella planimetria dalle lettere "A-B-E-F-A" facente parte della maggiore porzione sopra assegnata a lotto secondo (u.i. censita al C.F. Fg. 13 part. 1252, estranea al pignoramento) sarà transitoria e soggetta a servitù perpetua di uso per qualsiasi utilità ritraibile, a favore del lotto primo (basso fabbricato pignorato censito al C.T. e C.F. come Fg. 13 part. 1251).*

Si evidenzia infine che, al piano interrato, l'accesso alla centrale termica a corredo del locale commerciale ricompreso nel presente lotto di fatto avviene transitando nel locale destinato a centrale termica servente il locale commerciale ricompreso nel lotto "G"; tale condizione si ritiene sarà opportuno evidenziarla ed eventualmente regolamentarla in sede di redazione degli atti di trasferimento delle relative uu.ii..

## LOTTO G

Si richiama quanto evidenziato al punto precedente ovvero che la centrale termica al piano interrato servente il locale commerciale del presente lotto di fatto sulla località è interessata da passaggio pedonale per l'accesso alla centrale termica servente il locale commerciale di cui al lotto "F"; tale condizione si ritiene sarà opportuno evidenziarla ed eventualmente regolamentarla in sede di redazione degli atti di trasferimento delle relative uu.ii..

### 3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

## LOTTO A

N.D.R. in quanto trattasi di fabbricato indipendente non ricompreso in condominio.

## LOTTI B, C, D, E

N.D.R. in quanto trattasi di fabbricato multifamiliare monoproprietà non ricompreso in condominio. La gestione delle spese veniva ripartita in autonomia tra gli utilizzatori direttamente dai soggetti esecutati in qualità di proprietari.

**LOTTO F**

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso a cavallo di due stabili condominiali denominati "Condominio Parigi" e "Condominio Montreux".

**Regolamento di Condominio****CONDOMINIO "PARIGI"**

Il regolamento di condominio dello stabile che ospita i beni pignorati, per come fornito in copia (priva di planimetrie) dall'Amm.re pro-tempore dello stabile, risulta essere stato depositato con atto ricevuto dal notaio Vittorio Massé in data 11.12.1961 rep. nr. 9884/5127 reg. a Cuorgnè il 14.12.1961 al nr. 378 vol. 133 mod. I e trascritto presso la C.RR.II. di Ivrea il 12.12.1961 ai nn. 7537/7915 (cfr. doc. 35 allegato).

Dalla lettura del regolamento in parola, non sono emersi particolari vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati meritevoli di rilievo e/o diverse dalle normali disposizioni usualmente contenute nei regolamenti condominiali.

La scrivente ha inoltre provveduto a domandare all'amministratore pro-tempore del condominio, geom. Simone Ambrosio, se fossero state apportate dall'assemblea modifiche a tale regolamento e/o alle tabelle millesimali, senza ricevere precisazioni in merito.

**CONDOMINIO "MONTREUX"**

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore pro-tempore Geom. Rocco Santoro lo stabile in questione risulta essere privo di regolamento condominiale.

**Millesimi****CONDOMINIO "PARIGI"**

Secondo le tabelle di ripartizione delle gestioni di esercizio, alla porzione di locale commerciale pignorata ricadente entro il Condominio Parigi competono 32/1000.

**CONDOMINIO "MONTREUX"**

Secondo quanto comunicato dall'Amm.re pro-tempore dello stabile alle uu.ii. ivi ricadenti di proprietà dei soggetti esegutati (sub. 12-22-23, ossia la porzione del locale commerciale del lotto "F" e tutte le uu.ii. ricadenti nel lotto "G") spettano 160/1000 complessivi di riporto spese non suddivisi tra le singole uu.ii.

**LOTTO G****Regolamento di Condominio**

Secondo quanto comunicato dall'Amministratore pro-tempore Geom. Rocco Santoro lo stabile in questione risulta essere privo di regolamento condominiale.

**Millesimi**

Secondo quanto comunicato dall'Amm.re pro-tempore dello stabile alle uu.ii. ivi ricadenti di proprietà dei soggetti eseguiti (sub. 12-22-23, ossia la porzione del locale commerciale del lotto "F" e tutte le uu.ii. ricadenti nel lotto "G") spettano 160/1000 complessivi di riporto spese non suddivisi tra le singole uu.ii.

**3.3 INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI****LOTTO A**

N.D.R. in quanto trattasi di fabbricato indipendente non ricompreso in condominio.

**LOTTI B, C, D, E**

N.D.R. in quanto trattasi di fabbricato multifamiliare monoproprietà non ricompreso in condominio. La gestione delle spese veniva ripartita in autonomia tra gli utilizzatori direttamente dai soggetti eseguiti in qualità di proprietari.

**LOTTO F**

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso a cavallo di due stabili condominiali denominati "Condominio Parigi" e "Condominio Montreux".

**Spese di gestione**➤ Spese fisse di gestione e/o manutenzione**CONDOMINIO "PARIGI"**

Dietro richiesta avanzata dalla scrivente in merito alle spese di gestione e relativi debiti/crediti a favore/contro il Condominio relativamente alle uu.ii. pignorate, l'amministratore pro-tempore dello stabile trasmetteva il "bilancio preventivo esercizio 2024/2025", dal quale emergono spese di gestione per la porzione immobiliare in parola pari a 2.066,07 Euro annui.

**CONDOMINIO "MONTREUX"**

Richiamato quanto esposto nella sezione precedente, ovvero che le ripartizioni condominiali di tale stabile seguono la proprietà immobiliare intera senza suddividere per singole uu.ii. e, pertanto,

riguardano sia la porzione di locale commerciale di cui al presente lotto, sia le uu.ii. ricomprese nel lotto "G", l'amministratore pro-tempore dello stabile trasmetteva il "Rendiconto preventivo 2025", dal quale emergono spese di gestione per la porzione immobiliare per le uu.ii. in capo ai soggetti esegutati, nel loro complesso, pari a 795,46 Euro annui.

➤ Spese straordinarie già deliberate

Gli amministratori pro-tempore dei due Condomini nulla riferivano in merito.

➤ Oneri e/o debiti condominiali

CONDOMINIO "PARIGI"

Dietro richiesta avanzata dalla scrivente in merito alle spese di gestione e relativi debiti/crediti a favore/contro il Condominio relativamente alle uu.ii. pignorate, l'amministratore pro-tempore dello stabile trasmetteva il "bilancio consuntivo esercizio 2023/2024" e il "bilancio preventivo esercizio 2024/2025", oltre che ultimo sollecito di pagamento spese condominiali del 10.03.2025, dal quale sono stati estratti i dati che seguono:

*rate scadute*

- Spese ordinarie 2024/2025 e saldo Gestione 23/24 Rata n. 1 di €. 2514,63 scaduta il 20/12/2024;
- Spese ordinarie 2024/25 Rata n. 2 di €. 229,56 scaduta il 15/01/2025;
- Spese ordinarie 2024/25 Rata n. 3 di €. 229,56 scaduta il 15/02/2025;
- Lavori straordinari sostituzione contabilizzatori €. 88,60 scaduti i 06/12/2024;

*rate in scadenza*

- Spese ordinarie 2024/25 Rata n. 4 di €. 229,56 con scadenza il 15/03/2025;
- Spese ordinarie 2024/25 Rata n. 5 di €. 229,56 con scadenza il 15/04/2025;
- Spese ordinarie 2024/25 Rata n. 6 di €. 229,56 con scadenza il 15/05/2025;
- Spese ordinarie 2024/25 Rata n. 7 di €. 229,56 con scadenza il 15/06/2025;
- Spese ordinarie 2024/25 Rata n. 8 di €. 229,56 con scadenza il 15/07/2025;
- Spese ordinarie 2024/25 Rata n. 9 di €. 229,56 con scadenza il 15/08/2025.

Per un totale di Euro 3.062,35 per rate già scadute al 10.03.2025 ed ulteriori Euro 1.377,36 per rate in scadenza entro il 15.08.2025.

CONDOMINIO "PARIGI"

Dietro richiesta avanzata dalla scrivente in merito alle spese di gestione e relativi debiti/crediti a favore/contro il Condominio relativamente alle uu.ii. pignorate, l'amministratore pro-tempore dello stabile trasmetteva il "rendiconto consuntivo anni 2022-2023-2024" e il "rendiconto preventivo 2025",

oltre che la "situazione versamenti" al 20.02.2025, dal quale sono stati estratti i dati che seguono:

*rate scadute*

- 22/01/2025 Rata nr. 1, saldo prec., 2.276,05 €,
- 01/02/2025 Rata nr. 2, 265,15 €;

*rate in scadenza*

- 01/03/2025 Rata nr. 3, 265,15 €
- 01/05/2025 Rata nr. 4, 265,16 €;

Per un totale di Euro 2.541,20 per rate già scadute al 20.02.2025 ed ulteriori Euro 530,31 per rate in scadenza entro il 01.05.2025.

#### Altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati

Relativamente alla conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari in essere gli Amm.ri pro-tempore davano riscontro negativo.

Quanto sopra esposto, dalle ricerche effettuate e dalla documentazione visionata non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari in corso gravanti sui beni pignorati oltre quelli cui la presente relazione di stima si riferisce e quelli eventualmente segnalati dal Custode giudiziario nominato nelle proprie relazioni periodiche.

#### 3.4 LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

I beni pignorati risultano per la piena proprietà e per l'intero in capo ai soggetti esecutati; presso l'Agenzia delle Entrate sono stati rintracciati due contratti di locazione e/o diversi, in corso, direttamente riferibili alle uu.ii. pignorate dei lotti "B" e "C" (cfr. sezione in risposta al quesito nr. "4").

#### 3.5 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

A seguito delle indagini esperte in merito è stato riscontrato quanto segue.

#### LOTTO A

Dalla documentazione visionata non sono emerse particolari limitazioni di natura urbanistica o edilizia meritevoli di rilievo; si allega estratto urbanistico reperito presso il Comune di Cuorgnè (cfr. doc. 36 allegato). Fa eccezione parte del mappale nr. 632 che ricade in area normativa "P16- aree per attività ed attrezzature di interesse generale sovracomunale e comunale – parcheggi".

Relativamente all'esistenza di eventuali usi civici, si precisa che la scrivente ha provveduto ad effettuare apposita ricerca a mezzo del servizio "Usi civici" della Regione Piemonte (cfr. doc. 37 allegato); dalla

documentazione visionata e dalle ricerche effettuate non sono emersi usi civici gravanti sulle uu.ii. in questione.

### LOTTI B, C, D, E

Dalla documentazione visionata non sono emerse particolari limitazioni di natura urbanistica o edilizia meritevoli di rilievo; si allega estratto urbanistico reperito presso il Comune di Cuorgnè (cfr. doc. 36 allegato).

Si rammenta quanto già relazionato nelle sezioni precedenti in merito all'esistenza, relativamente al fabbricato multipiano costituito dalle uu.ii. costituenti i lotti in parola, di atto d'obbligo unilaterale portante impegno a non chiedere per il futuro l'abitabilità del sottotetto escluso dal computo volumetrico, fatta salva in ogni caso la maggior cubatura che in futuro potesse essere riconosciuta al lotto di pertinenza del fabbricato stesso, formalizzato con scrittura privata con sottoscrizione autenticata notaio Mercurio Paolo Dragonetti del 28.12.1994 rep. 37875 trascritta presso la C.RR.II. di Ivrea ai nn. 391/339 in data 16.01.1995(cfr. doc. 34 allegato),

Relativamente all'esistenza di eventuali usi civici, si precisa che la scrivente ha provveduto ad effettuare apposita ricerca a mezzo del servizio "Usi civici" della Regione Piemonte (cfr. doc. 37 allegato); dalla documentazione visionata e dalle ricerche effettuate non sono emersi usi civici gravanti sulle uu.ii. in questione.

### LOTTI F, G

Dalla documentazione visionata non sono emerse particolari limitazioni di natura urbanistica o edilizia meritevoli di rilievo; si allega estratto urbanistico reperito presso il Comune di Cuorgnè (cfr. doc. 36 allegato).

Relativamente all'esistenza di eventuali usi civici, si precisa che la scrivente ha provveduto ad effettuare apposita ricerca a mezzo del servizio "Usi civici" della Regione Piemonte (cfr. doc. 37 allegato); dalla documentazione visionata e dalle ricerche effettuate non sono emersi usi civici gravanti sulle uu.ii. in questione.

### 3.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Le unità immobiliari in parola risultano gravate dalle seguenti formalità, che andranno cancellate presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea:

- **Formalità del 05.02.2020 nn. 833/66:** nota per iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo per complessivi Euro 150.000,00 di cui Euro 138.686,00 per capitale, rif.

atto giudiziario Tribunale di Torino rep. nr. 270 del 10.01.2020, a favore della UUUUUU S.P.A. con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*, e contro il dante causa degli esecutati sig. [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di proprietà pari ad 1/1 relativamente all'unità negoziale nr. 1 e pari ad 1/2 per l'unità negoziale n. 2 (cfr. doc. 38 allegato), iscritta a carico dei beni pignorati (tutti i lotti).

**Tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati, pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 04.03.2020 nn. 1583/145:** nota per iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo per complessivi Euro 150.000,00 di cui Euro 141.198,28 per capitale, rif. atto giudiziario Tribunale di Torino rep. nr. 880/2020 del 31.01.2020, a favore della UUUUUU S.P.A. con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*, e contro il dante causa degli esecutati sig. [REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di proprietà pari ad 1/1 relativamente all'unità negoziale nr. 1 e pari ad 1/2 per l'unità negoziale n. 2 (cfr. doc. 39 allegato), iscritta a carico dei beni pignorati (tutti i lotti).

**Tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati, pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 01.06.2020 nn. 2842/295:** nota per iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo per complessivi Euro 252.890,92 di cui Euro 227.591,31 per capitale, rif. atto giudiziario Tribunale di Torino rep. nr. 2534/2020 del 20.04.2020, a favore del sig. [REDACTED] nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*, e contro gli esecutati sig.ri [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale nr. 1, [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/2 sull'unità negoziale nr. 1 ed il loro dante causa sig. [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 sull'unità negoziale nr. 2 e 1/2 sull'unità negoziale nr. 3 (cfr. doc. 40 allegato), iscritta a carico dei beni pignorati (tutti i lotti, ricompresi nelle unità negoziali 2 e 3) e di altri beni estranei alla presente procedura (unità negoziale 1).

**Tale formalità colpisce anche altri beni oltre quelli pignorati, pertanto andrà cancellata parzialmente.**

- **Formalità del 01.06.2020 nn. 2844/297:** nota per iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo per complessivi Euro 12.599,18 di cui Euro 9.783,00 per capitale, rif. atto giudiziario Tribunale di Torino rep. nr. 2343/2020 del 16.03.2020, a favore del sig. SSSSSS [REDACTED] nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*, e contro l'esecutata sig.ra [REDACTED] ed il dante causa sig. [REDACTED] entrambi sopra

generalizzati, per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno (cfr. doc. 41 allegato), iscritta a carico di alcuni dei beni pignorati (i due appartamenti ricompresi nel lotto "D" e l'appartamento ricompreso nel lotto "E").

**Tale formalità colpisce unicamente alcuni beni pignorati, pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 28.06.2021 nn. 5526/524:** nota per iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo per complessivi Euro 190.000,00 di cui Euro 164.992,00 per capitale, rif. atto giudiziario Tribunale di Torino rep. nr. 6048 del 03.06.2021, a favore della IIIIII S.P.A. con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e il dante causa degli esecutati sig. [REDACTED]

[REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di proprietà pari a 1/1 relativamente all'unità negoziale nr. 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale nr. 2 (cfr. doc. 42 allegato), iscritta a carico di alcuni dei beni pignorati (tutti i lotti, fatta eccezione per due terreni ricompresi nel lotto "A" – Fg. 9 part. 1159-1439, il sedime su cui insiste il fabbricato che ospita le uu.ii. dei lotti "B-C-D-E" – Fg. 9 part. 1440, e il sedime di pertinenza del basso fabbricato ricompreso nel lotto "F" – Fg. 13 part. 1251).

**Tale formalità colpisce unicamente alcuni beni pignorati, pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 17.03.2022 nn. 2094/209:** nota per iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo per complessivi Euro 570.000,00 di cui Euro 561.005,64 per capitale, rif. atto giudiziario Tribunale di Torino rep. nr. 6518 del 15.06.2021, a favore della IIIIII S.P.A. con sede in \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e il dante causa degli esecutati sig. [REDACTED]

[REDACTED], sopra generalizzato, per la quota di proprietà pari a 1/2 relativamente all'unità negoziale nr. 1 e 1/1 relativamente all'unità negoziale nr. 2 (cfr. doc. 43 allegato), iscritta a carico di alcuni dei beni pignorati (tutti i lotti, fatta eccezione per alcuni terreni ricompresi nel lotto "A" – Fg. 9 part. 1159-1250-1303-632-1439, il sedime su cui insiste il fabbricato che ospita le uu.ii. dei lotti "B-C-D-E" – Fg. 9 part. 1440, e il sedime di pertinenza del basso fabbricato ricompreso nel lotto "F" – Fg. 13 part. 1251).

**Tale formalità colpisce unicamente alcuni beni pignorati, pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 28.07.2023 nn. 6305/612:** nota per iscrizione di ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo per complessivi Euro 488.28,97 di cui Euro 488.238,97 per capitale, rif. atto giudiziario Tribunale di Torino rep. nr. 4716/2023 del 20.07.2023, a favore del sig. [REDACTED] nato \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e contro l'esecutata sig.ra [REDACTED]

████████ sopra generalizzata, per la quota di proprietà pari a 1/2 (cfr. doc. 44 allegato), iscritta a carico di alcuni dei beni pignorati (tutti i lotti, fatta eccezione per il sedime di pertinenza del basso fabbricato ricompreso nel lotto "F" – Fg. 13 part. 1251 e le uu.ii. ricomprese nel lotto "G").

**Tale formalità colpisce unicamente alcuni beni pignorati, pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 17.07.2024 nn. 5896/4895**: nota per trascrizione di verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Ivrea in data 03.07.2024 al nr. rep. 4422, a base del procedimento cui la presente relazione si riferisce, trascritto favore del sig. SSSSS ██████ nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*, e contro i soggetti esecutati per le rispettive quote di proprietà (cfr. doc. 45 allegato), iscritta a carico dei beni pignorati (tutti i lotti).

**Tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati, pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 17.07.2024 nn. 5897/4896**: nota per trascrizione di verbale pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Ivrea in data 03.07.2024 al nr. rep. 4422, a base del procedimento cui la presente relazione si riferisce, trascritto favore del sig. SSSSS ██████ nato a \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*, e contro l'esecutata sig.ra ██████

████████ sopra generalizzata, per la quota di proprietà pari a 1/2 (cfr. doc. 46 allegato), iscritta a carico dei beni pignorati (tutti i lotti, fatta eccezione per il sedime di pertinenza del basso fabbricato ricompreso nel lotto "F" – Fg. 13 part. 1251 e le uu.ii. ricomprese nel lotto "G").

**Tale formalità colpisce unicamente alcuni beni pignorati, pertanto andrà cancellata integralmente.**

Le cancellazioni delle formalità saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

### 3.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente con ultimo aggiornamento al 11.06.2025.

\* \* \*

#### 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 e al canone pattuito"**

A seguito dei sopralluoghi esperiti e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, si riferisce quanto segue.

#### 4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

I sopralluoghi presso la località sono stati effettuati dall'esperto scrivente, congiuntamente al Custode Giudiziario nominato Avv. DDDDDDRRRRRR, in data 22.01.2025 per i beni del lotto "A" ed in data 04.02.2025 per i beni dei restanti lotti, alla presenza dell'esecutato sig. [REDACTED], il quale consentiva l'accesso ai beni e lo svolgimento delle oo.pp. con atteggiamento disponibile ed adeguato.

A seguito delle visite esperite, i beni si presentavano come di seguito decritto.

#### LOTTO A

Al momento del sopralluogo i fabbricati risultavano occupati dagli esecutati sigg.ri [REDACTED] a titolo di prima casa, e i terreni nella disponibilità degli stessi.

#### LOTTO B

Al momento del sopralluogo, alcune uu.ii. (sub. 2 e 9) risultavano occupate da soggetto terzo estraneo al pignoramento (sig. [REDACTED] insieme al proprio nucleo familiare, in forza di contratto di locazione nr. 944 serie 3 del 2012 (fornito al Custode in copia dall'esecutato comparente alle oo.pp. (cfr. doc. 47 allegato)). Non si procede a descrizione puntuale del contratto in questione in quanto durante le oo.pp. lo stesso è stato risolto e l'occupante ha liberato i locali come da relazioni depositate dal Custode Giudiziario nominato, pertanto alla data odierna tali uu.ii. risultano libere da cose e persone. Le restanti uu.ii. al momento del sopralluogo risultavano nella disponibilità dei soggetti esecutati.

#### LOTTO C

Al momento del sopralluogo, alcune uu.ii. (sub. 3 e 8) risultavano occupate da soggetto terzo estraneo al pignoramento (sig. [REDACTED] insieme al proprio nucleo familiare, in forza di contratto di locazione nr. 1151 serie 3 del 2011 (fornito al Custode in copia dall'esecutato comparente alle oo.pp. (cfr. doc. 48 allegato)); le restanti uu.ii. risultavano nella disponibilità dei soggetti esecutati.

Il contratto di locazione suddetto risulta essere stato stipulato in data 01.07.2011 dall'esecutata sig.ra [REDACTED] insieme al coniuge (deceduto e odierno dante causa degli esecutati) sig. [REDACTED] quali danti causa e il sig. [REDACTED] nato \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* ed ha per oggetto le uu.ii. censite al C.F. Fg. 9 part. 1440 subb. 3 (appartamento) e 8 (posto auto), con decorrenza dal 01.07.2011 e durata di anni 4 tacitamente rinnovabili per pari periodo, con canone annuo pari a 6.204,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 517,00 ciascuna.

**LOTTO D**

Al momento del sopralluogo, le uu.ii. (Sub. 17 e 5) risultavano occupate dall'esecutato sig. [REDACTED] insieme al proprio nucleo familiare quale prima casa; le restanti uu.ii. risultavano nella disponibilità dei soggetti esecutati.

**LOTTO E**

Al momento del sopralluogo, le uu.ii. risultavano nella disponibilità dei soggetti esecutati.

**LOTTO F**

Al momento del sopralluogo, le uu.ii. risultavano nella disponibilità dei soggetti esecutati. Relativamente all'u.i. commerciale, la stessa risulta essere stata concessa in locazione alla società [REDACTED] S.r.l. (gravata da liquidazione giudiziale, come relazionato dal Custode Giudiziario nominato) con contratto registrato in data 25.08.2015 nr. 1751 serie 3T (fornito al Custode in copia dall'esecutato comparente alle oo.pp. (cfr. doc. 49 allegato)).

Il contratto di locazione suddetto risulta essere stato stipulato in data 01.08.2015 dall'esecutata sig.ra [REDACTED] insieme al coniuge (deceduto e odierno dante causa degli esecutati) sig. [REDACTED] quali danti causa e il [REDACTED] S.R.L. c.f. [REDACTED] ha per oggetto le uu.ii. censite al C.F. Fg. 13 part. 104 sub. 34 graffata con part. 1061 sub. 22 (locale commerciale), con decorrenza dal 01.08.2015 e durata di anni 6 rinnovabili, con canone annuo pari a 20.400,00 € da corrispondersi in rate mensili anticipate di Euro 1.700,00 ciascuna

**LOTTO G**

Al momento del sopralluogo, le uu.ii. risultavano nella disponibilità dei soggetti esecutati.

**4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE**

Si precisa che le interrogazioni in anagrafe tributaria sono state rivolte alle Direzioni Provinciali di Torino I e Torino II e all'Ufficio Territoriale di Cuorgnè competente per territorio; si è ricevuto riscontro dagli Uffici territoriali di Torino I e di Cuorgnè.

In particolare, l'U.T. di Cuorgnè riferiva che

*“in Anagrafe Tributaria, non sussistono atti/contratti registrati vigenti presso l'Ufficio Territoriale di Cuorgnè in capo ai soggetti esecutati in qualità di dante causa.*

*In particolare, si segnalano in capo al soggetto \*\*\*\*\*\*, i seguenti contratti di locazione non finanziaria id fabbricato:*

*-contratto n.1151 serie 3 del 2011 oggetto di proroga fino al 30/06/2019- foglio 9 particelle 1140 sub.3 e 1140 sub. 8*

*-contratto n.944 serie 3 del 2012 oggetto di proroga fino al 30/06/2020-foglio 9-particelle 1440 sub. 2 e 1440 sub. 9.”*

Stante la contraddizione contenuta nel riscontro ricevuto, questo esperto procedeva a contattare per le vie brevi il funzionario incaricato Dott.ssa PPPPPP LULULU al fine di comprendere il tenore di quanto relazionato; in sintesi, il funzionario ha precisato che per i suddetti contratti non risulta essere stata comunicata la proroga in AA.EE., ovverosia, i contratti si sono tacitamente rinnovati ma senza che tale rinnovo venisse fiscalmente comunicato all'Agenzia delle Entrate.

La scrivente provvedeva inoltre a chiedere informazione relativamente all'ulteriore contratto fornito dall'esecutato, relativo al locale commerciale di cui al lotto "F"; il funzionario precisava che tale contratto si trova nelle stesse condizioni dei precedenti e non è stato inserito nel riscontro trasmesso alla scrivente per mero errore materiale.

Ciò precisato, gli estremi dei contratti suddetti corrispondono con quelli indicati sulle copie fornite dall'esecutato comparente ai sopralluoghi; si ricorda quanto già relazionato in merito all'avvenuta risoluzione del contratto relativo ad alcune delle uu.ii. ricomprese nel lotto "B" in capo al sig. [REDACTED] come meglio relazionato dal Custode giudiziario nominato nelle proprie relazioni periodiche.

\* \* \*

## QUESITO 5:

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

### DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

Di seguito si procede ad una breve descrizione degli immobili pignorati e del contesto generale in cui essi sono inseriti; si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. "A" cartella .rar contenente le immagini in formato .jpeg allegato) e agli schemi planimetrici delle uu.ii. allestiti dalla scrivente a seguito di sovrapposizione del rilievo planimetrico sugli estratti delle planimetrie catastali e/o estratte dai titoli abilitativi (cfr. doc. 50/A – 50/B – 50/C – 50/D – 50/E – 50/F – 50/G in formato .pdf e doc. "B" cartella .rar contenente le planimetrie in formato .jpeg allegati) compiegati alla presente relazione, per una più ampia conoscenza dello stato dei luoghi.

### Lotto A

#### Ubicazione e descrizione intorno

Il compendio immobiliare in esame si trova nel comune di Cuorgnè (TO) via Delle Primule, nr. 10 (ex via Bosdonio), nella prima cintura del centro urbano cittadino, a sud-ovest dell'aggregato urbano

principale, ricompresa tra la zona ospedale e le colline in direzione Loc. Belmonte, comunque ben servita e poco distante dal centro cittadino.

L'area risulta prevalentemente residenziale, si presenta tranquilla, in buone condizioni generali di manutenzione e conservazione.

Nelle immediate vicinanze scarsa la presenza di attività commerciali, maggiormente concentrate nel centro cittadino, che dista circa 700 m, sede dei principali servizi; in prossimità del compendio in esame si trova il polo ospedaliero cittadino, un centro sportivo ed un istituto di istruzione superiore.

### Descrizione unità immobiliari pignorate

Trattasi di villino indipendente a destinazione residenziale elevato a un piano fuori terra oltre sottotetto (2° f.t.) e seminterrato (S1), così composto:

- autorimessa, centrale termica, wc, due cantine e locale lavanderia al piano seminterrato (S1);
- ingresso, corridoio, due bagni, ampio tinello con angolo cottura, soggiorno, tre camere, terrazzo e tre balconi al piano terreno (1° f.t.);
- ampia zona a giorno, bagno, camera, cucinino e piccolo terrazzo al piano sottotetto (2° f.t.);

oltre aree esterne a verde di carattere esclusivo e corte pavimentata su cui si affacciano quattro posti auto coperti.

Il compendio immobiliare in parola ha accesso pedonale e carraio tramite cancelli affacciati su vicolo privato senza sbocco diramato dalla via Delle Primule; il primo cancello serve l'area esterna frontistante lo stabile e l'autorimessa al piano seminterrato, il secondo cancello serve l'area esterna latitante lo stabile ed il cortile ove si trovano i posti auto coperti.

Completano il lotto due appezzamenti di terreno direttamente affacciati sulla via Gobetti il primo (mapp. 632) di modeste dimensioni, cintato con rete metallica e confinante con il sedime su cui insiste il fabbricato plurifamiliare pignorato che ospita i lotti "B", "C", "D" ed "E"; il secondo, ad esso frontistante ma dall'altro lato della via pubblica, di dimensioni ridotte, non delimitato ed asfaltato e interessato da pubblico transito in quanto inglobato nel sistema stradale (controviale/parcheggi/aiuole) ivi presente.

Di seguito si procede ad una sintetica descrizione dei beni in parola.

#### ➤ Villino e accessori

Trattasi di costruzione libera su quattro lati, ricompresa entro ampia area esterna pertinenziale cintata.

L'epoca costruttiva del fabbricato principale, la cui fondazione risale agli anni Settanta del Novecento è tipica dell'epoca, sia per linee che finiture.

Lo stabile è servito da un corpo scala interno, dotato di servo scala a corredo della rampa di collegamento tra i piani terreno e seminterrato, e gode di una composizione architettonica classica per gli immobili dell'epoca; appare in discrete condizioni di manutenzione ed ha struttura portante in cls, solai piani, copertura a falde in legno con manto in lose e facciate in parte rivestite ed in parte intonacate a civile e tinteggiate.

Nel suo complesso l'aspetto dello stabile è gradevole e in ordinarie condizioni conservative.

Gli ambienti interni si presentano allo stato originale, fatta eccezione per puntuali rimaneggiamenti, in buone condizioni di manutenzione e conservazione; le finiture degli ambienti sono di tipo civile, discretamente conservate (fatta eccezione per il soffitto di una delle camere da letto del piano terreno che presenta evidenti danneggiamenti da infiltrazione) e possono essere così riassunte:

- pavimenti interni in piastrelle ceramiche e/o grés porcellanato di varia fattura, fatta eccezione per la camera del piano terreno che presenta moquette applicata, bagno al piano sottotetto che presenta pavimentazione in linoleum e camera allo stesso piano pavimentata in laminato;
- scala interna di collegamento in muratura con pedate in pietra e alzate intonacate a civile e tinteggiate;
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, fatta eccezione per alcune pareti dei locali al piano seminterrato, dei bagni e degli angoli cottura che si presentano parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche e/o in grés porcellanato;
- serramenti esterni a battente completi di tapparelle di oscuro;
- serramenti interni a battente di varia fattura.

Lo stabile in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sotto-traccia, servente anche i cancelli a corredo della proprietà che risultavano essere elettrificati;
- impianto di riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo (alimentato a gas metano cittadino), servito da due caldaie installate al piano seminterrato di cui una servente esclusivamente il piano mansardato, collegate a radiatori in alluminio;
- caminetti a legna in muratura presenti a servizio di soggiorno e cucina al piano terreno e della zona giorno al piano sottotetto;
- impianto idrico-sanitario sotto-traccia; i bagni sono serviti da sanitari di tipo civile, in ceramica bianca, con rubinetterie di miscelazione monocomando cromate;
- impianto gas di cucina collegato alla rete urbana di gas metano;
- impianto telefonico;
- impianto di allarme (dichiarato dall'esecutato comparente alle oo.pp.);

- impianto antenna;
- impianto videocitofonico.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

La copertura dei posti auto coperti nel cortile funge da terrazzino pavimentato a servizio dell'u.i. principale.

Le aree esterne si presentano in parte condotte a parco con varie essenze, in parte lasciate a prato ed in parte pavimentate perlopiù con cubetti in porfido. Le parti esterne non risultano essere tutte sullo stesso livello pertanto sono presenti a corredo muretti e scale in pietra di collegamento.

I terreni esterni alla recinzione del compendio principale al momento del sopralluogo si presentavano come segue:

- mapp nr. 632-1303 (contigui) lasciati a terreno incolto e cintato con rete in ferro sostenuta da paletti anch'essi in ferro infissi nel terreno (è presente cancelletto per l'accesso affacciato sulla via Delle Primule);
- mappale nr. 1250, asfaltato e destinato a parcheggio pubblico.

## LOTTO B

### Ubicazione e descrizione intorno

Come Lotto "A".

### Descrizione stabile entro cui insistono le uu.ii. pignorate

Singolo fabbricato con impianto quadrato, libero su tutti i lati, entro stante area esterna comune lasciata a verde, servito da un unico blocco scala completo di ascensore e da vialetto di accesso coperto collegante lo stabile al cancelletto pedonale affacciato sulla via pubblica; è inoltre presente un cancello carraio sempre affacciato su via Gobetti e servente il piano interrato. Lo stabile in parola risale ad epoca costruttiva relativamente recente, gode di una composizione architettonica gradevole e ricercata - rispetto agli immobili del periodo - sia nelle linee che nei materiali di finitura, ed appare in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; si eleva a tre piani f.t. oltre sottotetto ed interrato, avente struttura portante in cls, solai piani, copertura a falde con manto in lose e facciate intonacate a civile e tinteggiate.

Nel suo complesso l'aspetto dello stabile condominiale è gradevole e ordinariamente curato.

Si segnala che durante le oo.pp. esperite, gli inquilini delle uu.ii. locate (di cui ai lotti B e C) segnalavano: malfunzionamenti all'impianto elettrico servente le parti comuni, guasto all'impianto ascensore, problemi di risalita dall'impianto fognario al piano seminterrato in occasione di forti piogge.

**Descrizione unità immobiliari pignorate**

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano primo (2° f.t.), così composto: ingresso living su soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, disimpegno, terrazzo, ripostiglio e due balconi.

Completano la proprietà:

- un ripostiglio al piano terreno (1° f.t.) nella zona pilotis,
- la cantina pertinenziale al piano interrato (S1), non visionata, accessibile dal corpo scala comune,
- due posti auto coperti al piano interrato (S1) accessibili da rampa e corsia di manovra comuni;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso, classamento catastale e destinazione, compresi i B.C.N.C. identificati al C.F. quali subb. 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al C.T. quale Fg. 9 part. 1440 espressamente precisati nel pignoramento.

Di seguito si procede ad una sintetica descrizione dei beni in parola.

➤ **Appartamento di civile abitazione**

I locali si presentavano allo stato originale, in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione; le finiture degli ambienti sono di tipo civile e possono essere così riassunte:

- pavimenti interni in piastrelle di grès e/o ceramica di varia fattura in tutti i locali;
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti dei bagni e dell'angolo cottura, parzialmente rivestite con piastrelle in grès porcellanato e/o ceramica;
- serramenti esterni a battente, completi di persiane di oscuro;
- serramenti interni a battente di varia fattura.

L'u.i. in parola risulta dotata delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sotto-traccia;
- impianto di riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo (alimentato a gas metano cittadino), collegato a radiatori in alluminio;
- impianto idrico-sanitario sotto-traccia, collegato nei bagni a sanitari di tipo civile, in ceramica bianca, con rubinetterie di miscelazione monocomando cromate;
- impianto gas di cucina collegato alla rete urbana di gas metano;
- impianto citofonico.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

Si evidenzia che, in occasione del rilascio dell'appartamento in parola da parte dell'occupante, avvenuta la rimozione degli arredi sono emersi segni micotici nella zona retrostante le mobilie della cucina, che

corrispondono a rigonfiamenti della finitura superficiale sulle pareti esterne a terrazzo, presumibilmente ascrivibili a problemi di infiltrazione dalle finiture di quest'ultimo.

➤ **Posti auto e accessori**

L'interrato gode di accesso carraio tramite rampa che dal cancello carraio affacciato sulla via pubblica scende a servire il piano; è servito da corsia di manovra comune che porta ai vari posti auto; pedonalmente è possibile raggiungerlo dal corpo scala comune che dà accesso anche alle cantine pertinenziali delle singole uu.ii..

Il piano interrato e, di conseguenza anche i posti auto e la cantina a corredo del lotto in esame, presentano finiture al civile (pavimentazione in grés, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, impianto di illuminazione); sono presenti alcuni segni di pregresso bagnamento sia in prossimità del soffitto che nella parte basale delle pareti.

Il ripostiglio al piano terreno gode di accesso diretto dalla zona pilotis a corredo del piano terreno dello stabile che funge da androne per l'intero complesso.

**LOTTO C**

**Ubicazione e descrizione intorno**

Come Lotto "A".

**Descrizione stabile entro cui insistono le uu.ii. pignorate**

Come Lotto "B".

**Descrizione unità immobiliari pignorate**

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano primo (2° f.t.), così composto: ingresso living su soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, disimpegno, terrazzo, ripostiglio e un balcone.

Completano la proprietà:

- un ripostiglio al piano terreno (1° f.t.) nella zona pilotis,
- la cantina pertinenziale al piano interrato (S1), accessibile dal corpo scala comune,
- due posti auto coperti al piano interrato (S1) accessibili da rampa e corsia di manovra comuni;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso, classamento catastale e destinazione, compresi i B.C.N.C. identificati al C.F. quali subb. 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al C.T. quale Fg. 9 part. 1440 espressamente precisati nel pignoramento.

Completa la proprietà la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso, classamento catastale e destinazione.

Di seguito si procede ad una sintetica descrizione dei beni in parola.

➤ **Appartamento di civile abitazione**

I locali si presentavano allo stato originale, in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione; le finiture degli ambienti sono di tipo civile e possono essere così riassunte:

- pavimenti interni in piastrelle di grès e/o ceramica di varia fattura in tutti i locali;
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti dei bagni e dell'angolo cottura, parzialmente rivestite con piastrelle in grès porcellanato e/o ceramica;
- serramenti esterni a battente, completi di persiane di oscuro;
- serramenti interni a battente di varia fattura.

L'u.i. in parola risulta dotata delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sotto-traccia;
- impianto di riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo (alimentato a gas metano cittadino), collegato a radiatori in alluminio;
- impianto idrico-sanitario sotto-traccia, collegato nei bagni a sanitari di tipo civile, in ceramica bianca, con rubinetterie di miscelazione monocomando cromate;
- impianto gas di cucina collegato alla rete urbana di gas metano;
- impianto citofonico.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

➤ **Posti auto e accessori**

L'interrato gode di accesso carraio tramite rampa che dal cancello carraio affacciato sulla via pubblica scende a servire il piano; è servito da corsia di manovra comune che porta ai vari posti auto; pedonalmente è possibile raggiungerlo dal corpo scala comune che dà accesso anche alle cantine pertinenziali delle singole uu.ii..

Il piano interrato e, di conseguenza anche i posti auto e la cantina a corredo del lotto in esame, presentano finiture al civile (pavimentazione in grès, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, impianto di illuminazione); sono presenti alcuni segni di pregresso bagnamento sia in prossimità del soffitto che nella parte basale delle pareti.

Il ripostiglio al piano terreno gode di accesso diretto dalla zona pilotis a corredo del piano terreno dello stabile che funge da androne per l'intero complesso.

**LOTTO D****Ubicazione e descrizione intorno**

Come Lotto “A”.

**Descrizione stabile entro cui insistono le uu.ii. pignorate**

Come Lotto “B”.

**Descrizione unità immobiliari pignorate**

Trattasi di appartamento di civile abitazione occupante l'intero piano secondo (3° f.t.), generato dalla fusione dei due originari appartamenti serventi il piano, così composto: ingresso living su soggiorno, cucina, quattro bagni, sei camere, lavanderia, locale giochi, due disimpegni, due terrazzi, due ripostigli e tre balconi.

Completano la proprietà:

- locali accessori e un bagno al piano sottotetto (4° f.t.) non direttamente comunicanti con l'u.i. principale ma raggiungibili tramite la scala comune,
- due ripostigli al piano terreno (1° f.t.) nella zona pilotis,
- due cantine pertinenziali contigue al piano interrato (S1), accessibili dal corpo scala comune,
- due posti auto coperti al piano interrato (S1) accessibili da rampa e corsia di manovra comuni;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso, classamento catastale e destinazione, compresi i B.C.N.C. identificati al C.F. quali subb. 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al C.T. quale Fg. 9 part. 1440 espressamente precisati nel pignoramento.

Di seguito si procede ad una sintetica descrizione dei beni in parola.

➤ **Appartamento di civile abitazione ed accessori al piano sottotetto**

I locali si presentavano allo stato originale, in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione; le finiture degli ambienti sono di tipo civile con qualità medio-alta e possono essere così riassunte:

- pavimenti interni in legno fatta eccezione per bagni, cucina, lavanderia e locali al piano sottotetto che presentano pavimentazioni in piastrelle di grès e/o ceramica di varia fattura;
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti di bagni, lavanderia e angolo cottura, parzialmente rivestite con piastrelle in grès porcellanato e/o ceramica;
- serramenti esterni a battente, completi di persiane di oscuro;
- serramenti esterni in legno a tetto, serventi i locali accessori al piano sottotetto;

- serramenti interni a battente di varia fattura.

L'u.i. in parola risulta dotata delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sotto-traccia;
- impianto di riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda sanitaria di tipo autonomo (alimentato a gas metano cittadino), collegato a radiatori in alluminio;
- impianto idrico-sanitario sotto-traccia, collegato nei bagni a sanitari di tipo civile, in ceramica bianca, con rubinetterie di miscelazione monocomando cromate;
- impianto gas di cucina collegato alla rete urbana di gas metano;
- impianto citofonico.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

Si segnala che alcuni dei serramenti a tetto che servono i locali sottotetto presentavano, al momento del sopralluogo, la partizione in vetro danneggiata e il foro ivi presente protetto dalle intemperie unicamente con dei teli in nylon.

➤ **Posti auto e accessori**

L'interrato gode di accesso carraio tramite rampa che dal cancello carraio affacciato sulla via pubblica scende a servire il piano; è servito da corsia di manovra comune che porta ai vari posti auto; pedonalmente è possibile raggiungerlo dal corpo scala comune che dà accesso anche alle cantine pertinenziali delle singole uu.ii..

Il piano interrato e, di conseguenza anche i posti auto e le cantine a corredo del lotto in esame, presentano finiture al civile (pavimentazione in grés, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, impianto di illuminazione); sono presenti alcuni segni di pregresso bagnamento sia in prossimità del soffitto che nella parte basale delle pareti.

I ripostigli al piano terreno godono di accesso diretto dalla zona pilotis a corredo del piano terreno dello stabile che funge da androne per l'intero complesso.

**LOTTO E**

**Ubicazione e descrizione intorno**

Come Lotto "A".

**Descrizione stabile entro cui insistono le uu.ii. pignorate**

Come Lotto "B".

**Descrizione unità immobiliari pignorate**

Trattasi di appartamento di civile abitazione al piano sottotetto (4° f.t.), i cui lavori di realizzazione non sono stati integralmente completati, sulla località ancora separato in due “blocchi” con accessi separati direttamente dal corpo scale comune così composti: il primo, un vano e un bagno, il secondo un vano e un ripostiglio.

Completano la proprietà:

- un locale deposito al piano interrato (S1), non visionato, accessibile dal corpo scala comune;
- due posti auto coperti al piano interrato (S1) accessibili da rampa e corsia di manovra comuni;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso, classamento catastale e destinazione, compresi i B.C.N.C. identificati al C.F. quali subb. 1, 15 e 16 nonché l'area di sedime su cui insiste lo stabile censita al C.T. quale Fg. 9 part. 1440 espressamente precisati nel pignoramento.

Di seguito si procede ad una sintetica descrizione dei beni in parola.

➤ **Appartamento di civile abitazione**

I locali si presentavano allo stato originale, con lavori di realizzazione incompleti (ad es. non sono state finite le tramezzature in cartongesso), in modeste condizioni di manutenzione e conservazione; le finiture degli ambienti sono di tipo civile e possono essere così riassunte:

- pavimentazioni interne in piastrelle di grès e/o ceramica di varia fattura;
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti del bagno, parzialmente rivestite con piastrelle in grès porcellanato e/o ceramica;
- serramenti esterni a battente e/o a tetto;
- serramenti interni a battente di varia fattura.

L'u.i. in parola risulta dotata delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sotto-traccia;
- impianto idrico-sanitario sotto-traccia, collegato nel bagno a sanitari di tipo civile, in ceramica bianca, con rubinetterie di miscelazione monocomando cromate.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

Si segnala che alcuni dei serramenti a tetto che servono i locali presentavano, al momento del sopralluogo, la partizione in vetro danneggiata e il foro ivi presente protetto dalle intemperie unicamente con dei teli in nylon.

➤ **Posti auto e accessori**

L'interrato gode di accesso carraio tramite rampa che dal cancello carraio affacciato sulla via pubblica scende a servire il piano; è servito da corsia di manovra comune che porta ai vari posti

auto; pedonalmente è possibile raggiungerlo dal corpo scala comune che dà accesso anche alle cantine pertinenziali delle singole uu.ii..

Il piano interrato e, di conseguenza anche i posti auto a corredo del lotto in esame, presentano finiture al civile (pavimentazione in grés, pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati, impianto di illuminazione); sono presenti alcuni segni di pregresso bagnamento sia in prossimità del soffitto che nella parte basale delle pareti.

I ripostigli al piano terreno godono di accesso diretto dalla zona pilotis a corredo del piano terreno dello stabile che funge da androne per l'intero complesso.

Si precisa che non è stato possibile visionare il locale deposito al piano interrato.

## LOTTO F

### Ubicazione e descrizione intorno

Cuorgnè (TO) via Torino, nn. 2-4.

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso a cavallo di due stabili condominiali denominati "Condominio Parigi" e "Condominio Montreux", in prossimità della piazza centrale (P.zza Martiri della libertà) nel centro cittadino.

L'unità commerciale ha accesso pedonale diretto dal marciapiede di via Torino; il basso fabbricato nel cortile ha accesso pedonale da Corso Dante e carraio da un vicolo affacciato sullo stesso corso.

La via pubblica su cui si affaccia l.u.i. commerciale in esame è un asse stradale di particolare importanza a livello cittadino ed è caratterizzato da traffico pedonale e carraio mediamente intenso.

Nelle immediate vicinanze del compendio immobiliare in esame si trovano svariate attività commerciali al dettaglio, locali di ristorazione e tutti i principali servizi pubblici.

### Descrizione stabile entro cui insistono le uu.ii. pignorate

Trattasi di fabbricato condominiale multipiano tipico dell'epoca di costruzione, in mediocre stato conservativo e manutentivo, modesta la composizione architettonica e materica delle facciate. Il Condominio "Parigi" al civico nr. 2 si eleva a cinque piani f.t. mentre il Condominio "Montreux" al civico nr. 4 è elevato a due piani f.t..

### Descrizione unità immobiliari pignorate

Trattasi di locale commerciale al piano terreno (1° f.t.) e interrato di stabile condominiale, così composto: tre vani al piano terreno (1° f.t.), due locali magazzino e blocco wc al piano interrato (S1) raggiungibili sia da scala interna esclusiva accessibile dal negozio al piano soprastante, sia da corridoio condominiale servente il piano interrato.

Completa la proprietà:

- un'unità prefabbricata posta interno cortile, visionata solo dall'esterno in quanto il soggetto comparente al sopralluogo ha dichiarato di non disporre delle chiavi di tale u.i.;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione e regolamento di condominio.

Di seguito si procede ad una sintetica descrizione dei beni in parola.

Al momento del sopralluogo i locali si presentavano allo stato originale, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; le finiture degli ambienti sono di tipo civile e possono essere così riassunte:

- pavimentazioni interne in piastrelle di grès e/o ceramica di varia fattura, fatta eccezione per porzione del magazzino al piano interrato che presenta pavimentazione in legno;
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti del bagno, parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica;
- serramenti esterni a battente;
- vetrine in alluminio complete di serrande di sicurezza in ferro;
- serramenti interni a battente di varia fattura.

L.u.i. in parola risulta dotata delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sotto-traccia;
- impianto idrico-sanitario sotto-traccia, collegato nel bagno a sanitari di tipo civile, in ceramica bianca, con rubinetterie di miscelazione cromate.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

Si ribadisce che il basso fabbricato nel cortile è stato possibile visionarlo solo dall'esterno e si precisa che la presa visione dei restanti locali delle uu.ii. facenti parte del presente lotto è stata limitata dalla scarsa illuminazione presente e dalla quantità di arredi e materiali ivi stoccati.

## LOTTO G

### Ubicazione e descrizione intorno

Cuorgnè (TO) via Torino, nn. 4.

Il compendio immobiliare in esame è ricompreso entro stabile condominiale denominato "Condominio Montreux", in prossimità della piazza centrale (P.zza Martiri della libertà) nel centro cittadino.

L'unità commerciale ha accesso pedonale diretto dalla galleria commerciale accessibile dal marciapiede di via Torino (non gode di affaccio diretto su strada), la quale è un asse stradale di particolare importanza a livello cittadino ed è caratterizzato da traffico pedonale e carraio mediamente intenso.

Il Laboratorio al piano interrato ha accesso dall'area condominiale comune a servizio del piano.

Nelle immediate vicinanze del compendio immobiliare in esame si trovano svariate attività commerciali al dettaglio, locali di ristorazione e tutti i principali servizi pubblici.

### Descrizione stabile entro cui insistono le uu.ii. pignorate

Trattasi di fabbricato condominiale multipiano tipico dell'epoca di costruzione, in mediocre stato conservativo e manutentivo, modesta la composizione architettonica e materica delle facciate, si eleva a due piani f.t..

### Descrizione unità immobiliari pignorate

Trattasi di locale commerciale al piano terreno (1° f.t.) e interrato, così composto: tre vani e blocco wc al piano terreno (1° f.t.), un magazzino con wc al piano interrato (S1) raggiungibile sia da scala interna esclusiva accessibile dal negozio al piano soprastante, sia da corridoio condominiale servente il piano interrato. Completa la proprietà:

- un locale destinato a centrale termica al piano interrato (S1);
- un locale destinato a laboratorio con wc al piano interrato (S1) accessibile dall'area condominiale comune;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione e regolamento di condominio.

Di seguito si procede ad una sintetica descrizione dei beni in parola.

Al momento del sopralluogo i locali si presentavano allo stato originale, in discrete condizioni di manutenzione e conservazione; le finiture degli ambienti sono di tipo civile e possono essere così riassunte:

- pavimentazioni interne di varia fattura;
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti del bagno, parzialmente rivestite con piastrelle in grés e/o ceramica;
- vetrine in alluminio complete di serrande di sicurezza in ferro;
- serramenti interni a battente di varia fattura.

L'u.i. in parola risulta dotata delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sotto-traccia;
- impianto idrico-sanitario sotto-traccia, collegato nel bagno a sanitari di tipo civile, in ceramica bianca, con rubinetterie di miscelazione cromate.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti né della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

Si precisa che la presa visione dei locali delle uu.ii. facenti parte del presente lotto è stata limitata dalla scarsa illuminazione presente e dalla quantità di arredi e materiali ivi stoccati.

\* \* \*

### QUESITO 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, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate"*

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuorgnè (TO) ed a mezzo del Sistema informativo per le prestazioni energetiche degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) la scrivente ha potuto accertare quanto segue.

### 6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITÀ

#### LOTTO A

##### Inquadramento urbanistico

Come anticipato nelle sezioni precedenti, dalla documentazione visionata non sono emerse particolari limitazioni di natura urbanistica o edilizia meritevoli di rilievo; fa eccezione parte del mappale nr. 632 che ricade in area normativa *"P16- aree per attività ed attrezzature di interesse generale sovracomunale e comunale – parcheggi"*.

Si allega estratto urbanistico reperito presso il Comune di Cuorgnè (cfr. doc. 36 allegato) dal quale è possibile reperire le informazioni relative alle singole aree urbanistiche di P.R.G.C. entro cui sono insistono i beni pignorati; fatta eccezione per il mappale nr. 632 sopra descritto, gli altri beni pignorati ricadono in area residenziale di completamento (RI3a) eccetto il mappale nr. 1250 che ricade in area residenziale urbanisticamente consolidata (RC9a).

Relativamente a quanto sopra sintetizzato, si rimanda in toto ai disposti del Piano Regolatore Comunale e alle relative Norme Tecniche di attuazione.

##### Titoli abilitativi

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di Cuorgnè, con stretto riferimento alle uu.ii. pignorate cui si riferisce il presente lotto e più in generale al fabbricato che le ospita, lo Sportello Unico Edilizia privata l'Ufficio Tecnico comunale metteva a disposizione dell'esperto scrivente per la consultazione i titoli che seguono.

- Nulla Osta nr. 2/68 del 16.01.1968 per "nuova costruzione casa di civile abitazione ad 1 piano f.t." (cfr. doc. 51 allegato) rilasciata ai coniugi RHRHRH. All'interno del fascicolo è presente in conservazione copia della Dichiarazione di abitabilità dello stabile datata 03.09.1968.
- Autorizzazione edilizia nr. 260/86 del 23.07.1986 per "formazione di cancello e recinzione" (cfr. doc. 52 allegato) rilasciata al sig. [REDACTED] Si precisa che tale titolo abilitativo riguarda parte della recinzione a corredo del compendio immobiliare in esame, relativamente alla porzione delimitante il lotto lasciato a verde pertinenziale posto a nord del complesso immobiliare.
- Concessione Edilizia nr. 6/97 del 10.01.1997 per "opere eseguite in difformità dalla Concessione di variante nr. 23 del 04.02.1995, per costruzione fabbricato civile abitazione in sanatoria" (cfr. doc. 60 allegato) rilasciata alla [REDACTED] Si precisa che tale C.E. riguarda altresì il fabbricato entro cui insistono le uu.ii. di cui ai lotti "B-C-D-E".
- Dichiarazione di Inizio Attività per opere "in sanatoria" relative ad esecuzione di rete fognaria di scolo per acque bianche e "in corso di esecuzione" per formazione muro, prot. nr. 3253 del 25.02.2005 rif. 20/05/DIA (cfr. doc. 53 allegato) presentata dai sigg.ri [REDACTED]
- Dichiarazione di Inizio Attività per opere di scavo e apposizione tubazione fognatura di scolo acque bianche, prot. nr. 6501 del 21.04.2005 rif. 51/05/DIA (cfr. doc. 54 allegato) presentata dai sigg.ri [REDACTED]
- Dichiarazione di Inizio Attività per messa in sicurezza di scarpata esistente, prot. nr. 8591 del 10.05.2010 rif. 58/10/DIA (cfr. doc. 55 allegato) presentata dai sigg.ri [REDACTED]
- Permesso di Costruire nr. 15/2016 del 23.09.2016 per "sanatoria per opere realizzate in difformità a L.E. 2/1968 con recupero sottotetto" (cfr. doc. 56 allegato) rilasciato ai sigg.ri [REDACTED]

#### Dichiarazione di agibilità

E' stata ritracciata Dichiarazione di Abitabilità del fabbricato in data 03.09.1968; copia del certificato risulta conservata all'interno del fascicolo relativo all'originario titolo abilitativo (cfr. doc. 51 allegato).

Dalla documentazione visionata presso l'U.T. comunale non sono emerse dichiarazioni di decadenza e/o sospensione di tale certificato; non è stato altresì rintracciato aggiornamento e/o nuovo certificato di abitabilità/agibilità rilasciato a seguito del recupero sottotetto autorizzato con P.d.c. in sanatoria nr. 15/2016.

**LOTTI B, C, D, E****Inquadramento urbanistico**

Come anticipato nelle sezioni precedenti, dalla documentazione visionata non sono emerse particolari limitazioni di natura urbanistica o edilizia meritevoli di rilievo.

Si allega estratto urbanistico reperito presso il Comune di Cuorgnè (cfr. doc. 36 allegato) dal quale è possibile reperire le informazioni relative all'area urbanistica di P.R.G.C. entro cui sono insiste lo stabile che ospita i beni pignorati, che ricade in area residenziale di completamento (RI3a).

Relativamente a quanto sopra sintetizzato, si rimanda in toto ai disposti del Piano Regolatore Comunale e alle relative Norme Tecniche di attuazione.

**Titoli abilitativi**

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di Cuorgnè, con stretto riferimento alle uu.ii. pignorate cui si riferisce il presente lotto e più in generale al fabbricato che le ospita, lo Sportello Unico Edilizia privata l'Ufficio Tecnico comunale metteva a disposizione dell'esperto scrivente per la consultazione i titoli che seguono.

- Concessione Edilizia nr. 132/90 del 23.06.1990 per "fabbricato civile abitazione" (cfr. doc. 57 allegato) rilasciata alla [REDACTED]
- Concessione Edilizia nr. 162/92 del 08.06.1992 per "variante in corso d'opera alla concessione edilizia nr. 132/90 del 23.06.1990" (cfr. doc. 58 allegato) rilasciata al Sig. [REDACTED]

- Concessione Edilizia nr. 23/95 del 04.02.1995 per "variante in corso d'opera alle concessioni nr. 132/90 e 162/92 per costruzione fabbricato di civile abitazione" (cfr. doc. 59 allegato) rilasciata alla SSSSSS FFFFFF S.S.. Si precisa menzione dell'atto d'obbligo unilaterale trascritto in data 16.01.1995 ai nn. 391/399 (relativo al sottotetto) all'interno del titolo abilitativo.

- Concessione Edilizia nr. 6/97 del 10.01.1997 per "opere eseguite in difformità dalla Concessione di variante nr. 23 del 04.02.1995, per costruzione fabbricato civile abitazione in sanatoria" (cfr. doc. 60 allegato) rilasciata alla SSSSSS 111111 S.S.. Si precisa che tale C.E. riguarda altresì i posti auto coperti a corredo del Lotto "A".
- Permesso di Costruire nr. 41/2013 del 30.09.2013 per "sanatoria e recupero sottotetto ai sensi L.R. 21/98" (cfr. doc. 61 allegato) rilasciato ai sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] Il fascicolo edilizio contiene la documentazione relativa all'istanza depositata per richiedere il certificato di abitabilità/agibilità dello stabile in data 22.01.1996 prot. nr. 653, prima dell'ottenimento dei titoli abilitativi in sanatoria.

## Dichiarazione di agibilità

E' stato ritracciato Certificato di Agibilità nr. 30/15 del 23.10.2015 relativo unicamente alle uu.ii. ricavate dal recupero sottotetto (sub. 17 parte e sub. 18) (cfr. doc. 62 allegato)

Dalla documentazione visionata presso l'U.T. comunale non sono emerse dichiarazioni di decadenza e/o sospensione di tale certificato.

Tra la documentazione messa a disposizione per la consultazione dall'U.T. comunale non è emerso il certificato di abitabilità/agibilità relativo ai restanti piani dello stabile.

**LOTTI F. G**

## Inquadramento urbanistico

Come anticipato nelle sezioni precedenti, dalla documentazione visionata non sono emerse particolari limitazioni di natura urbanistica o edilizia meritevoli di rilievo.

Si allega estratto urbanistico reperito presso il Comune di Cuorgnè (cfr. doc. 36 allegato) dal quale è possibile reperire le informazioni relative all'area urbanistica di P.R.G.C. entro cui sono insiste lo stabile che ospita i beni pignorati, che ricade in area residenziale urbanisticamente consolidata (RC13a). Relativamente a quanto sopra sintetizzato, si rimanda in toto ai disposti del Piano Regolatore Comunale e alle relative Norme Tecniche di attuazione.

## **Titoli abilitativi**

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di Cuorgn , con stretto riferimento alle uu.ii. pignorate cui si riferisce il presente lotto e pi  in generale al fabbricato che le ospita, lo Sportello Unico Edilizia privata l'Ufficio Tecnico comunale metteva a disposizione dell'esperto scrivente per la consultazione i titoli che seguono.

- Licenza Edilizia nr. 45/71 del 15.06.1971 per "nuova costruzione edificio uso civile abitazione" (cfr. doc. 63 allegato) rilasciata alla SOCIETA' ATATATAT.
- Licenza Edilizia nr. 188/73 del 12.09.1973 per "ampliamento fabbricato condominio Montreux" (cfr. doc. 64 allegato) rilasciato alla SOCIETA' ATATATAT.
- Concessione Edilizia in sanatoria (per Condomo) nr. 73/99 del 15.03.1999 (cfr. doc. 65 allegato) rilasciata al Sig. [REDACTED] per “(omissis) Montreux: diversa disposizione interna dei negozi al piano terra e dei magazzini al piano interrato; al piano interrato fu ricavato un locale destinato a laboratorio artigianale con entro stanti servizi igienici; il negozio nell'androne fu dotato di scala comunicante con il magazzino; al negozio con fronte su via Torino furono accorpati i magazzini sottostanti mediante costruzione di scala. Parigi:

*Trasformate le strutture interne dei due complessi demolendo il muro di separazione delle sue unità immobiliari addivenendo così alla formazione di un unico negozio.*

- Permesso di Costruire nr. 18/2008 del 20.02.2008 per “demolizione e ricostruzione basso fabbricato uso garage” (cfr. doc. 66 allegato) rilasciato al sig. [REDACTED]
- Permesso di Costruire nr. 63/2010 del 02.09.2010 per “ampliamento e cambio di destinazione d’uso di locale commerciale” (cfr. doc. 67 allegato) rilasciato al sig. [REDACTED]

### Dichiarazione di agibilità

E' stata ritracciata Dichiarazione di Abitabilità nr. 45/71 rilasciata alla [REDACTED] S.R.L. 13.07.1973 relativa unicamente al Condominio Montreux (cfr. doc. 68 allegato).

Dalla documentazione visionata presso l'U.T. comunale non sono emerse dichiarazioni di decadenza e/o sospensione di tale certificato; non è emerso il certificato di abitabilità/agibilità relativo al Condominio Parigi.

## 6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

### LOTTO A

#### Verifica Regolarità

➤ Edilizia/urbanistica

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della pubblica amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e le previsioni di progetto rappresentate nella documentazione edilizia visionata, le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per:

- minime discrepanze relativamente alla posizione dei tramezzi al piano sottotetto;
- assenza aggiornamento dichiarazione agibilità/abitabilità post recupero sottotetto.

➤ Catastale

La ditta a Catasto Fabbricati non risulta allineata alla titolarità delle uu.ii. (manca voltura stante il mancato deposito della Dichiarazione di successione in morte del dante causa degli odierni esecutati), fatta eccezione per i B.C.N.C. e gli Enti Urbani.

L'indirizzo catastale dell'autorimessa e dell'unità abitativa risulta essere non aggiornato.

Il censimento catastale del mappale nr. 1330 non è aggiornato.

A livello planimetrico si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per le planimetrie relative all'unità abitativa che non risultano completamente conformi allo stato dei luoghi (irregolarità nella rappresentazione della distribuzione dei locali e mancata rappresentazione del piano sottotetto).

## Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

➤ *Edilizia/urbanistica*<sup>1</sup>

Si ritiene che le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate, previa verifica della puntuale rispondenza alle normative vigenti, a mezzo della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ex D.P.R. 380/01 e s.m.i., la cui composizione andrà definita preventivamente con l'U.T. comunale. In particolare si precisa che:

- la regolarizzazione degli abusi aventi caratteristica di modifiche interne si ritiene possa avvenire con il deposito di una C.I.L.A. tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- l'aggiornamento dell'abitabilità potrà avvenire a mezzo del deposito di una S.C. Agibilità ex art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Quanto sopra, al fine della regolarizzazione degli abusi che ne necessitano e della presentazione della S.C. Agibilità:

- previa verifica della rispondenza alla normativa in ambito strutturale, energetico ed acustico, nonchè alla previsione degli eventuali adeguamenti ritenuti necessari sotto tali profili in sede di regolarizzazione;
- previa verifica della rispondenza alla normativa igienico-sanitaria e alla previsione degli eventuali adeguamenti ritenuti necessari sotto tale profilo in sede di regolarizzazione;
- previo ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza /Conformità alla normativa vigente per gli impianti a seconda delle casistiche definite dalla relativa normativa di settore.

La regolarizzazione suddetta sarà subordinata al pagamento delle dovute sanzioni pecuniarie e/o obblazioni previste dagli articolati del D.P.R. 380/01 e s.m.i. a seconda della natura delle opere da regolarizzare, in particolare:

- *per le opere ricadenti nei disposti dell'art. 6 bis, sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00;*
- *per il tardivo deposito dell'Agibilità, eventuale sanzione erogata dalla P.A..*

Ai fini valutativi si stima che tali sanzioni ammonteranno a circa 1.500,00 Euro complessivi; tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la sua determinazione demandata alla P.A., ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione dei beni.

I costi di natura tecnico-professionale per le operazioni di cui sopra sono stimabili in Euro 3.000,00 oltre oo.ll.. per la pratica edilizia ed Euro 1.500,00 per le Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti.

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che "[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"

**Il tutto per complessivi Euro 6.000,00 oltre oo.ll., diritti ed eventuali ulteriori sanzioni erogate dalla P.A..**

➤ **Catastale**

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di una Denuncia di Variazione Catastale al fine di rettificare le irregolarità riscontrate in visura, accompagnata da sostituzione planimetria (per autorimessa ed unità abitativa) per esatta rappresentazione grafica. Gli oneri professionali per le operazioni de quo vengono quantificati in circa Euro 1.000,00, oltre oneri di legge e diritti catastali.

**LOTTO B**

**Verifica Regolarità**

➤ **Edilizia/urbanistica**

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della pubblica amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e le previsioni di progetto rappresentate nella documentazione edilizia visionata, le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per:

- assenza dichiarazione agibilità/abitabilità per i piani interrato, terreno primo e secondo.

➤ **Catastale**

La ditta a Catasto Fabbricati non risulta allineata alla titolarità delle uu.ii. (manca voltura stante il mancato deposito della Dichiarazione di successione in morte del dante causa degli odierni esegutati).

La sezione toponomastica contiene dati imprecisi e incompleti relativamente ai piani su cui insistono le uu.ii..

A livello planimetrico si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi.

**Sanabilità e regolarizzazione degli abusi**

➤ **Edilizia/urbanistica**<sup>2</sup>

Considerato che l'irregolarità riscontrata riguarda anche i lotti "C", "D" ed "E" ed interessa l'intero stabile (eccetto il piano sottotetto) pertanto anche le parti comuni, si ritiene che tale irregolarità andrà sanata, previa verifica della puntuale rispondenza alle normative vigenti, a mezzo della presentazione di

<sup>2</sup> Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che "[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

un'unica Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i. che riguardi tutti i piani dello stabile privi di agibilità. In difetto, gli assegnatari dei singoli lotti potrebbero procedere al deposito di una Segnalazione Certificata di Agibilità parziale relativa unicamente alle uu.ii. di interesse, previo ottenimento di assenso a procedere con questa modalità da parte della P.A. considerato che così facendo si creerebbe un'anomalia, rimarrebbero escluse le parti comuni dello stabile.

Quanto sopra, al fine della presentazione della S.C. Agibilità:

- previa verifica della rispondenza alla normativa in ambito strutturale, energetico ed acustico, nonché alla normativa igienico-sanitaria;
- previo ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza /Conformità alla normativa vigente per gli impianti a seconda delle casistiche definite dalla relativa normativa di settore.

La regolarizzazione suddetta potrebbe essere subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria per il tardivo deposito dell'Agibilità eventualmente erogata dalla P.A. a seguito del deposito della S.C. Agibilità.

Ai fini valutativi si stima – a carico del singolo lotto – un importo onnicomprensivo pari ad Euro 1.500,00 per i costi di natura tecnico-professionale (che sia la S.C.A. unitaria o parziale), i costi necessari per reperire le dichiarazioni impiantistiche ed eventuali sanzioni erogate dalla P.A. per il deposito tardivo. Tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la determinazione dell'eventuale sanzione demandata alla P.A., ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione dei beni.

**Il tutto per complessivi Euro 1.500,00 oltre oo.ll., diritti ed eventuali ulteriori sanzioni erogate dalla P.A..**

➤ **Catastale**

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di una Denuncia di Variazione Catastale al fine di rettificare le irregolarità riscontrate in visura. Gli oneri professionali per le operazioni de quo vengono quantificati in circa Euro 500,00, oltre oneri di legge e diritti catastali.

**Il tutto per un totale di Euro 1.000,00 oltre oo.ll., diritti catastali ed eventuali sanzioni.**

**LOTTO C**  
**Verifica Regolarità**

➤ **Edilizia/urbanistica**

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della pubblica amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e le previsioni di progetto rappresentate nella documentazione edilizia visionata, le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per:

- eliminazione di una delle due porte interne a servizio della cucina;
- assenza dichiarazione agibilità/abitabilità per i piani interrato, terreno primo e secondo.

➤ **Catastale**

La ditta a Catasto Fabbricati non risulta allineata alla titolarità delle uu.ii. (manca voltura stante il mancato deposito della Dichiarazione di successione in morte del dante causa degli odierni eseguiti).

La sezione toponomastica contiene dati imprecisi e incompleti relativamente ai piani su cui insistono le uu.ii..

A livello planimetrico si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione dell'irregolarità interna riscontrata e descritta al punto precedente.

**Sanabilità e regolarizzazione degli abusi**

➤ **Edilizia/urbanistica**<sup>3</sup>

La regolarizzazione degli abusi aventi caratteristica di modifiche interne (eliminazione porta interna) si ritiene possa avvenire con il deposito di una C.I.L.A. tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i., subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.

I costi di natura tecnico-professionale per le operazioni di cui sopra sono stimabili in Euro 1.000,00.

Relativamente all'assenza dell'agibilità per i piani entro cui insistono le uu.ii. del presente lotto, considerato che l'irregolarità riscontrata riguarda anche i lotti "B", "D" ed "E" ed interessa l'intero stabile (eccetto il piano sottotetto) pertanto anche le parti comuni, si ritiene che tale irregolarità andrà sanata, previa verifica della puntuale rispondenza alle normative vigenti, a mezzo della presentazione di un'unica Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i. che riguardi tutti i piani dello stabile privi di agibilità. In difetto, gli assegnatari dei singoli lotti potrebbero procedere al deposito di una Segnalazione Certificata di Agibilità parziale relativa unicamente alle uu.ii. di interesse, previo ottenimento di assenso a procedere con questa modalità da parte della P.A. considerato che così facendo si creerebbe un'anomalia, rimarrebbero escluse le parti comuni dello stabile.

Quanto sopra, al fine della presentazione della S.C. Agibilità:

<sup>3</sup> Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che "[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

- previa verifica della rispondenza alla normativa in ambito strutturale, energetico ed acustico, nonchè alla normativa igienico-sanitaria;
- previo ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza /Conformità alla normativa vigente per gli impianti a seconda delle casistiche definite dalla relativa normativa di settore.

La regolarizzazione suddetta potrebbe essere subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria per il tardivo deposito dell'Agibilità eventualmente erogata dalla P.A. a seguito del deposito della S.C. Agibilità.

Ai fini valutativi si stima – a carico del singolo lotto – un importo onnicomprensivo pari ad Euro 1.500,00 per i costi di natura tecnico-professionale (che sia la S.C.A. unitaria o parziale), i costi necessari per reperire le dichiarazioni impiantistiche ed eventuali sanzioni erogate dalla P.A. per il deposito tardivo. Tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la determinazione dell'eventuale sanzione demandata alla P.A., ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione dei beni.

**Il tutto per complessivi Euro 3.500,00 oltre oo.ll., diritti ed eventuali ulteriori sanzioni erogate dalla P.A..**

➤ **Catastale**

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di una Denuncia di Variazione Catastale al fine di rettificare le irregolarità riscontrate in visura.

Gli oneri professionali per le operazioni suddette vengono quantificati in circa Euro 500,00, oltre oneri di legge e diritti catastali.

Per quanto riguarda invece le minime variazioni planimetriche riscontrate (eliminazione porta interna) si ritiene siano da considerarsi, alla luce delle disposizioni fornite dall'Agenzia delle Entrate rispetto agli obblighi di presentazione degli atti di aggiornamento catastali, come non rilevanti. Per il caso di specie, le differenze tra stato di fatto e situazione rappresentata nella planimetria catastale non incidono sul classamento e consistenza delle u.u.ii. e non richiedono obbligatoriamente l'aggiornamento delle planimetrie per esatta rappresentazione grafica dei beni, attività che resta comunque facoltativa.

**Il tutto per un totale di Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti catastali ed eventuali sanzioni.**

**LOTTO D**

**Verifica Regolarità**

➤ **Edilizia/urbanistica**

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della pubblica amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e le previsioni di progetto rappresentate nella documentazione edilizia visionata, le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per:

- fusione dei due appartamenti occupanti il piano secondo, al fine di creare un'unica unità a destinazione abitativa, comprese minime opere edilizie interne al fine di creare il vano di passaggio tra le due uu.ii. ed un piccolo disimpegno;
- al piano sottotetto mancata realizzazione delle tramezzature interne a delimitazione della porzione di sottotetto che da progetto è indicata come "non agibile e non abitabile";
- assenza dichiarazione agibilità/abitabilità per i piani interrato, terreno primo e secondo.

➤ **Catastale**

La ditta a Catasto Fabbricati non risulta allineata alla titolarità delle uu.ii. (manca voltura stante il mancato deposito della Dichiarazione di successione in morte del dante causa degli odierni esegutati).

La sezione toponomastica contiene dati imprecisi e incompleti relativamente ai piani su cui insistono le uu.ii..

Mancato aggiornamento del censimento catastale a seguito di fusione delle due unità immobiliari abitative.

A livello planimetrico si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione delle irregolarità riscontrate e descritte al punto precedente.

**Sanabilità e regolarizzazione degli abusi**

➤ **Edilizia/urbanistica**<sup>4</sup>

La regolarizzazione degli abusi aventi caratteristica di modifiche interne e la fusione delle uu.ii. si ritiene possa avvenire con il deposito di una C.I.L.A. tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i., subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00 considerando che tali abusi non riguardano gli esterni del fabbricato né le parti strutturali dello stesso.

Relativamente alle tramezzature assenti al piano sottotetto, si ritiene necessario procedere alla loro realizzazione in quanto delimitano una porzione di piano che da progetto venne indicata come inagibile; si ritiene che i costi vivi di realizzazione delle stesse siano stimabili in Euro 2.000,00 oltre oo.ll. e la loro realizzazione possa essere comunicata contestualmente alla presentazione della C.I.L.A. tardiva anzi descritta.

<sup>4</sup> Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che "[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

I costi di natura tecnico-professionale per le operazioni di cui sopra sono stimabili in Euro 2.000,00.

Relativamente all'assenza dell'agibilità per i piani entro cui insistono le uu.ii. del presente lotto, considerato che l'irregolarità riscontrata riguarda anche i lotti "B", "C" ed "E" ed interessa l'intero stabile (eccetto il piano sottotetto) pertanto anche le parti comuni, si ritiene che tale irregolarità andrà sanata, previa verifica della puntuale rispondenza alle normative vigenti, a mezzo della presentazione di un'unica Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i. che riguardi tutti i piani dello stabile privi di agibilità. In difetto, gli assegnatari dei singoli lotti potrebbero procedere al deposito di una Segnalazione Certificata di Agibilità parziale relativa unicamente alle uu.ii. di interesse, previo ottenimento di assenso a procedere con questa modalità da parte della P.A. considerato che così facendo si creerebbe un'anomalia, rimarrebbero escluse le parti comuni dello stabile.

Quanto sopra, al fine della presentazione della S.C. Agibilità:

- previa verifica della rispondenza alla normativa in ambito strutturale, energetico ed acustico, nonché alla normativa igienico-sanitaria;
- previo ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza /Conformità alla normativa vigente per gli impianti a seconda delle casistiche definite dalla relativa normativa di settore.

La regolarizzazione suddetta potrebbe essere subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria per il tardivo deposito dell'Agibilità eventualmente erogata dalla P.A. a seguito del deposito della S.C. Agibilità.

Ai fini valutativi si stima – a carico del singolo lotto – un importo onnicomprensivo pari ad Euro 1.500,00 per i costi di natura tecnico-professionale (che sia la S.C.A. unitaria o parziale), i costi necessari per reperire le dichiarazioni impiantistiche ed eventuali sanzioni erogate dalla P.A. per il deposito tardivo. Tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la determinazione dell'eventuale sanzione demandata alla P.A., ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione dei beni.

**Il tutto per complessivi Euro 6.500,00 oltre oo.ll., diritti ed eventuali ulteriori sanzioni erogate dalla P.A..**

➤ **Catastale**

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di una Denuncia di Variazione Catastale al fine di procedere a fusione delle uu.ii. abitative, con conseguente aggiornamento planimetrico, accompagnato da ulteriore variazione atta a rettificare le irregolarità riscontrate in visura per le rimanenti uu.ii..

Gli oneri professionali per le operazioni suddette vengono quantificati in circa Euro 1.000,00, oltre oneri di legge e diritti catastali.

**Il tutto per un totale di Euro 1.000,00 oltre oo.ll., diritti catastali ed eventuali sanzioni.**

## LOTTO E

### Verifica Regolarità

➤ **Edilizia/urbanistica**

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della pubblica amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e le previsioni di progetto rappresentate nella documentazione edilizia visionata, le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per:

- mancata realizzazione dell'apertura di collegamento tra i due vani progettualmente prevista al fine di creare un monolocale;
- mancata realizzazione del locale antibagno;
- mancata realizzazione delle tramezzature interne a delimitazione della porzione di sottotetto che da progetto è indicata come “non agibile e non abitabile”;
- assenza dichiarazione agibilità/abitabilità per i piani interrato, terreno primo e secondo.

➤ **Catastale**

La ditta a Catasto Fabbricati non risulta allineata alla titolarità delle uu.ii. (manca voltura stante il mancato deposito della Dichiarazione di successione in morte del dante causa degli odierni esecutati).

A livello planimetrico si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione delle irregolarità riscontrate e descritte al punto precedente.

### Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

➤ **Edilizia/urbanistica**<sup>5</sup>

Relativamente alle tramezzature assenti al piano sottotetto, si ritiene necessario procedere alla loro realizzazione in quanto delimitano una porzione di piano che da progetto venne indicata come inagibile. Relativamente all'antibagno non costruito, si ritiene che lo stesso sia da realizzare in quanto necessario al fine della rispondenza alla normativa igienico-sanitaria vigente.

<sup>5</sup> Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che “[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

Ai fini valutativi si ritiene inoltre che la soluzione economicamente più conveniente sia procedere altresì alla demolizione della parete divisoria tra i due vani (come progettualmente previsto) al fine di creare un unico monolocale, e terminare la realizzazione delle tramezzature in cartongesso non completate.

Il tutto previa presentazione di una C.I.L.A. tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i., subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00, per completamento opere originariamente autorizzate ma non realizzate.

I costi vivi necessari per la realizzazione delle opere suddette sono stimabili in Euro 3.000,00 oltre oo.ll., mentre i costi di natura tecnico-professionale per la pratica edilizia di cui sopra sono stimabili in Euro 2.000,00.

Relativamente all'assenza dell'agibilità per i piani entro cui insistono le uu.ii. del presente lotto, considerato che l'irregolarità riscontrata riguarda anche i lotti "B", "C" e "D" ed interessa l'intero stabile (eccetto il piano sottotetto) pertanto anche le parti comuni, si ritiene che tale irregolarità andrà sanata, previa verifica della puntuale rispondenza alle normative vigenti, a mezzo della presentazione di un'unica Segnalazione Certificata di Agibilità ex art. 24 D.P.R. 380/01 e s.m.i. che riguardi tutti i piani dello stabile privi di agibilità. In difetto, gli assegnatari dei singoli lotti potrebbero procedere al deposito di una Segnalazione Certificata di Agibilità parziale relativa unicamente alle uu.ii. di interesse, previo ottenimento di assenso a procedere con questa modalità da parte della P.A. considerato che così facendo si creerebbe un'anomalia, rimarrebbero escluse le parti comuni dello stabile.

Quanto sopra, al fine della presentazione della S.C. Agibilità:

- previa verifica della rispondenza alla normativa in ambito strutturale, energetico ed acustico, nonché alla normativa igienico-sanitaria;
- previo ottenimento della Dichiarazione di Rispondenza /Conformità alla normativa vigente per gli impianti a seconda delle casistiche definite dalla relativa normativa di settore.

La regolarizzazione suddetta potrebbe essere subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria per il tardivo deposito dell'Agibilità eventualmente erogata dalla P.A. a seguito del deposito della S.C. Agibilità.

Ai fini valutativi si stima – a carico del singolo lotto – un importo onnicomprensivo pari ad Euro 1.500,00 per i costi di natura tecnico-professionale (che sia la S.C.A. unitaria o parziale), i costi necessari per reperire le dichiarazioni impiantistiche ed eventuali sanzioni erogate dalla P.A. per il deposito tardivo. Tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la determinazione dell'eventuale sanzione demandata alla P.A., ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione dei beni.

**Il tutto per complessivi Euro 7.500,00 oltre oo.ll., diritti ed eventuali ulteriori sanzioni erogate dalla P.A..**

➤ *Catastale*

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di una Denuncia di Variazione Catastale al fine di rettificare le irregolarità riscontrate in visura.

Non si ritiene necessario procedere a quantificare i costi per un eventuale aggiornamento planimetrico dell'u.i. abitativa in quanto sotto l'aspetto edilizio si è considerato di procedere alla realizzazione delle opere progettualmente previste e già rappresentate nella planimetria catastale del bene.

Gli oneri professionali per le operazioni suddette vengono quantificati in circa Euro 500,00, oltre oneri di legge e diritti catastali.

Il tutto per un totale di Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti catastali ed eventuali sanzioni.

## LOTTO F

## Verifica Regolarità

## ➤ *Edilizia/urbanistica*

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della pubblica amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del sopralluogo e le previsioni di progetto rappresentate nella documentazione edilizia visionata, le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per:

- mancata realizzazione manica di collegamento tra basso fabbricato entro cortile e locale commerciale prevista con P.D.C. 63/2010;
- eliminazione non autorizzata di alcune tramezzature interne al piano terreno e realizzazione di una tramezzatura interna non autorizzata al piano interrato.

➤ Catastale

La ditta a Catasto Fabbricati non risulta allineata alla titolarità delle uu.ii. (manca voltura stante il mancato deposito della Dichiarazione di successione in morte del dante causa degli odierni esecutati).

A livello planimetrico si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per:

- mancata rappresentazione del tramezzo interno riscontrato al piano interrato,
- errata rappresentazione della consistenza del basso fabbricato entro cortile (lo stesso non è stato visionato internamente ma, osservando dall'esterno si ritiene che lo stesso ragionevolmente possa corrispondere con quanto rappresentato nel relativo P.D.C. 63/2010 e, pertanto, vi sia stato un mancato aggiornamento catastale di tale uu.ii..

**Sanabilità e regolarizzazione degli abusi**➤ **Edilizia/urbanistica**<sup>6</sup>

La regolarizzazione degli abusi aventi caratteristica di modifiche interne si ritiene possa avvenire con il deposito di una C.I.L.A. tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i., subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.

Si ritiene che, salvo diverse valutazioni da parte della P.A., nella stessa pratica edilizia possa essere inserita la comunicazione di mancata realizzazione della manica di collegamento tra negozio e basso fabbricato entro cortile.

I costi di natura tecnico-professionale per le operazioni di cui sopra sono stimabili in Euro 1.500,00.

**Il tutto per complessivi Euro 2.500,00 oltre oo.ll., diritti ed eventuali ulteriori sanzioni erogate dalla P.A..**

➤ **Catastale**

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di una Denuncia di Variazione Catastale al fine di rettificare le irregolarità riscontrate in visura e aggiornare il censimento (anche planimetrico) del basso fabbricato entro cortile.

Gli oneri professionali per le operazioni suddette vengono quantificati in circa Euro 500,00, oltre oneri di legge e diritti catastali.

Per quanto riguarda invece le minime variazioni planimetriche riscontrate nel locale commerciale si ritiene che le stesse possano considerarsi, alla luce delle disposizioni fornite dall'Agenzia delle Entrate rispetto agli obblighi di presentazione degli atti di aggiornamento catastali, come non rilevanti. Per il caso di specie, le differenze tra stato di fatto e situazione rappresentata nella planimetria catastale non incidono sul classamento e consistenza delle uu.ii. e non richiedono obbligatoriamente l'aggiornamento delle planimetrie per esatta rappresentazione grafica dei beni, attività che resta comunque facoltativa.

**Il tutto per un totale di Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti catastali ed eventuali sanzioni.**

**LOTTO G****Verifica Regolarità**➤ **Edilizia/urbanistica**

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della pubblica amministrazione anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento del

<sup>6</sup> Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che “[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

sopralluogo e le previsioni di progetto rappresentate nella documentazione edilizia visionata, le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per:

- diversa distribuzione planimetrica del locale commerciale sia al piano terreno (fusione di due locali tramite rimozione tramezzo e tamponatura di una porta) che al piano interrato (realizzazione di un tramezzo a separazione nel magazzino);
- realizzazione di un wc al piano terreno, privo di antibagno.

➤ **Catastale**

La ditta a Catasto Fabbricati non risulta allineata alla titolarità delle uu.ii. (manca voltura stante il mancato deposito della Dichiarazione di successione in morte del dante causa degli odierni esecutati).

La sezione toponomastica contiene dati imprecisi e incompleti relativamente ai piani su cui insistono le uu.ii..

A livello planimetrico si riscontra una sostanziale corrispondenza delle planimetrie rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per la mancata rappresentazione delle irregolarità edilizie riscontrate e sopra descritte.

**Sanabilità e regolarizzazione degli abusi**

➤ **Edilizia/urbanistica**<sup>7</sup>

La regolarizzazione degli abusi aventi caratteristica di modifiche interne si ritiene possa avvenire con il deposito di una C.I.L.A. tardiva ex art. 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i., subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad euro 1.000,00.

Relativamente all'antibagno assente, si ritiene che lo stesso sia da realizzare in quanto necessario al fine della rispondenza alla normativa igienico-sanitaria vigente.

I costi vivi necessari per la realizzazione delle opere suddette sono stimabili in Euro 1.000,00 oltre oo.ll., mentre i costi di natura tecnico-professionale per la pratica edilizia di cui sopra sono stimabili in Euro 2.000,00.

**Il tutto per complessivi Euro 4.000,00 oltre oo.ll., diritti ed eventuali ulteriori sanzioni erogate dalla P.A..**

➤ **Catastale**

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio di una Denuncia di Variazione Catastale al fine di rettificare le irregolarità riscontrate in visura, accompagnata da sostituzione planimetrica per corretta rappresentazione grafica (post regolarizzazione edilizia e

<sup>7</sup> Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che “[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

realizzazione dell'antibagno).

Gli oneri professionali per le operazioni suddette vengono quantificati in circa Euro 1.000,00, oltre oneri di legge e diritti catastali.

**Il tutto per un totale di Euro 1.000,00 oltre oo.ll., diritti catastali ed eventuali sanzioni.**

### 6.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito delle ricerche effettuate (con i dati catastali delle singole uu.ii.) presso il portale telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte a tutto il 18.06.2025, si è riscontrato quanto segue.

#### LOTTO A

Nessun certificato presente.

#### LOTTO B

Per l'appartamento, è presente il seguente A.P.E.:

Codice 2011 204544 0016  
 Indirizzo: VIA GOBETTI 16, CUORGNE'  
 Data invio:05/11/2011  
 Data scadenza:05/11/2021  
 Stato: Annullo/Invalidato

#### LOTTO C

Per l'appartamento, è presente il seguente A.P.E.:

Codice 2011 204544 0011  
 Indirizzo: VIA GOBETTI 16, CUORGNE'  
 Data invio:05/11/2011  
 Data scadenza:05/11/2021  
 Stato: Annullo/Invalidato

#### LOTTO D

Per la porzione di appartamento censita al sub. 17, è presente il seguente A.P.E.:

Codice 2015 205174 0024  
 Indirizzo: VIA GOBETTI 3, CUORGNE'  
 Data invio:25/09/2015  
 Data scadenza:25/09/2025  
 Stato: Inviato

Non è stato possibile consultare il dettaglio dell'attestato in quanto tale servizio dal portale regionale non è più disponibile per gli attestati inviati prima del 01/10/2015.

#### LOTTO E

Per l'appartamento, è presente il seguente A.P.E.:

Codice 2015 205174 0025

Indirizzo: VIA GOBETTI 3, CUORGNE'

Data invio:25/09/2015

Data scadenza:25/09/2025

Stato: Inviato

Non è stato possibile consultare il dettaglio dell'attestato in quanto tale servizio dal portale regionale non è più disponibile per gli attestati inviati prima del 01/10/2015.

## LOTTO F

Per il locale commerciale, è presente il seguente A.P.E.:

Codice 2015 208655 0037

Indirizzo: VIA TORINO 2, CUORGNE'

Data invio:26/06/2015

Data scadenza:26/06/2025

Stato: Inviato

Non è stato possibile consultare il dettaglio dell'attestato in quanto tale servizio dal portale regionale non è più disponibile per gli attestati inviati prima del 01/10/2015.

## LOTTO G

Per il locale commerciale, è presente il seguente A.P.E.:

Codice 2015 208655 0039

Indirizzo: VIA TORINO 4, CUORGNE'

Data invio:16/07/2015

Data scadenza:16/07/2025

Stato: Inviato

Non è stato possibile consultare il dettaglio dell'attestato in quanto tale servizio dal portale regionale non è più disponibile per gli attestati inviati prima del 01/10/2015.

## 6.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Questo esperto ha provveduto a reperire presso il Comune di Cuorgnè il C.D.U. nr. 13/25 del 27.02.2025, compiegato alla presente relazione (cfr. doc. 36 allegato).

\* \* \*

### QUESITO 7:

*"L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e 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, 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 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."*

Ai fini della determinazione del valore delle uu.ii. pignorate la scrivente ha provveduto a sondare il mercato immobiliare locale avendo cura di concentrare le attività di rilevamento su beni omogenei per ubicazione, estensione, epoca di costruzione, stato di conservazione e caratteristiche qualitative e quantitative. Le valutazioni che ne discendono approssimano il valore ricercato per confronto con l'andamento del mercato immobiliare nel periodo attuale. Questo esperto, tra altre, ha consultato inoltre le maggiori pubblicazioni degli Istituti del settore immobiliare che costituiscono riferimento per gli operatori del mercato ed il sito dell'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI). Le valutazioni sono state basate, sulle caratteristiche planimetriche (che ne rappresentano le consistenze superficiarie) identificate ai sensi dell'art. 568 co. 2 c.p.c. quali superfici commerciali. Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda - SEL) e delle superfici ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.

Dalla consultazione dei listini suddetti sono stati individuati i seguenti valori abitativi unitari:

- Banca dati OMI – 2° sem. 2024, Zona D1, Microzona 2, *periferica Residenziale*

- abitazioni civili, stato conservativo normale 610,00 €/mq – 920,00 €/mq

*Commerciale*

- dati assenti

Stante la carenza di dati per la zona in esame e considerata la posizione dei beni pignorati (in zona D1, periferica, ma a ridosso del confine con la zona B1 centrale, si è provveduto a reperire anche tali dati:

- Banca dati OMI – 2° sem. 2024, Zona B1, Microzona 1, *centrale Residenziale*

- abitazioni civili, stato conservativo normale 620,00 €/mq – 930,00 €/mq  
- box 580,00 €/mq – 870,00 €/mq

*Commerciale*

- Magazzini, stato conservativo normale 260,00 €/mq – 380,00 €/mq  
- Negozzi, stato conservativo normale 430,00 €/mq – 860,00 €/mq

- Borsino Immobiliare FIMAA 2024 – Cuorgn 

- appartamenti signorili/civili 850,00 €/mq – 1.150,00 €/mq  
- appartamenti civili/economici 700,00 €/mq – 850,00 €/mq  
- negozi, posizione primaria 750,00 €/mq – 1.300,00 €/mq  
- negozi, altra posizione 400,00 €/mq – 800,00 €/mq

Dalla consultazione delle offerte in vendita on-line sono stati individuati i seguenti valori unitari:

- appartamenti civili, stato conservativo normale 780,00 €/mq – 1.480,00 €/mq  
- ville e villini, stato conservativo normale 845,00 €/mq – 2.530,00 €/mq  
- negozi 520,00 €/mq – 2.395,00 €/mq.



Dalla consultazione delle agenzie immobiliari di zona in merito all'andamento del mercato e degli effettivi prezzi di cessione dei beni compravenduti, con riferimento a beni similari a quelli oggetto di stima, sono stati individuati i seguenti valori unitari:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| - ville e villini, zona semiperiferica  | 580,00 €/mq – 857,00 €/mq   |
| - abitazioni in stabili di prima fascia | 645,00 €/mq – 1.058,00 €/mq |
| - abitazioni in stabili di fascia media | 545,00 €/mq – 895,00 €/mq   |
| - negozi                                | 451,00 €/mq – 723,00 €/mq   |
| - autorimesse e box                     | 342,00 €/mq – 424,00 €/mq   |
| - posti auto coperti                    | 246,00 €/mq – 312,00 €/mq.  |

Occorre infine precisare che il mercato immobiliare, nel presente contesto storico, risulta più incerto del passato e con minori riferimenti per gli operatori del mercato e per i suoi analizzatori; i dati a disposizione forniti dagli analisti del settore indicano che nel triennio 2020-2023 si è assistito ad una brusca frenata del numero delle compravendite, all'aumento importante del numero dei rinunciati all'acquisto e alla vendita degli immobili, la riduzione dell'importo di sconto nelle contrattazioni da parte dei venditori rispetto alle offerte di acquisto pervenute ed altri dati non confortanti. Elemento di maggiore incertezza ai fini della stima del valore immobiliare è rappresentato infine dall'incertezza economica avvertita a livello generale dal Paese ed a livello europeo nell'ultimo biennio, ragione per cui gli indicatori impongono prudenzialmente una stima tendente al ribasso.

Tutto ciò premesso, confrontati i dati su riportati con le caratteristiche dei beni oggetto di stima, considerate le condizioni manutentive degli stessi, la loro esposizione, distribuzione planimetrica – dotazioni impiantistiche - finiture dei locali, valutata la posizione dei beni rispetto al centro urbano e considerato l'andamento del mercato nella zona in esame, questo valutatore ritiene di fissare un valore di mercato unitario medio per beni similari a quelli pignorati pari a:

- 900,00 €/mq per il villino (lotto "A");
- 780 €/mq per gli appartamenti (lotti "B, C,D,E")
- 500,00 €/mq per il negozio affacciato su strada (lotto "F");
- 400,00 €/mq per il negozio affacciato su galleria (lotto "G").



## 7.1 VALORE DI MERCATO

**LOTTO A**– Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà

Villino indipendente con pertinenze, autorimessa, posti auto coperti e terreni

Cuorgnè, via Delle Primule nr. 10

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| DATI SUPERFICIALI                     | Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 50/A allegato).  |   |
|                                       | SEL Locali accessori: mq. 108,00<br>SEL Locale tecnico: 8,00 mq<br>SEL Autorimessa: 61,00 mq<br>SEL Piano terreno: 179,00 mq<br>Superficie Balconi: 19,00 mq<br>Superficie Terrazzi: 36,00 mq<br>SEL Piano Sottotetto: 91,00 mq<br>Superficie posti auto coperti: 77,00 mq<br>Superficie aree esterne: 2.100,00 mq   |   |
|                                       | N.B.: Il valore dei mappali nn. 1250, 632 e 1303 vengono considerati assorbiti dal valore del complesso immobiliare principale stante la loro destinazione (di fatto e/o urbanistica).   |   |
| SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE | Locali accessori: mq. 108,00 valutati al 35%=<br>Locale tecnico: mq. 8,00 valutati al 15 %=<br>Autorimessa: mq. 61,00 valutati al 60%=<br>Piano terreno: mq. 179,00 valutati al 100%=<br>Balconi: mq. 19,00 valutati al 25%=<br>Terrazzi: mq. 36,00 valutati al 35%=<br>Sottotetto: mq. 91,00 valutati al 75%=<br>Posti auto coperti: mq. 77,00 valutati al 35%=<br>Aree esterne: mq. 2.100,00 valutati al 2%=<br><br><b>Superficie convenzionale/commerciale totale</b> | 37,80 mq<br>1,20 mq<br>36,60 mq<br>179,00 mq<br>4,75 mq<br>12,60 mq<br>68,25 mq<br>26,95 mq<br>42,00 mq<br><b>409,15 mq</b> |
| VALORE MEDIO DI MERCATO               | <u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similari</u><br><u>Villino in normale stato conservativo</u><br><br><u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u><br>L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato  | 900,00 €/mq<br><br>- 0,00 €   |
|                                       | <b>VALORE MEDIO DI MERCATO</b> [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq]<br>mq 409,15 x 900,00 €/mq=   | 368.235,00 €  |
|                                       | <b>TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br>Arrotondato per difetto   | <b>368.200,00 €</b>   |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA  | <u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale al netto IVA, oo.ll, diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</u><br>6.000,00 € + 1.000,00 €=   | - 7.000,00 €  |
|                                       | <u>Stato di possesso</u><br><u>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili:</u> 0%  | - 0,00 €  |
|                                       | <u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.:</u> 0%   | - 0,00 €  |
|                                       | <u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u><br><u>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:</u> 0%  | - 0,00 €  |
|                                       | <b>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 368.200,00 € - 7.000,00 €=  | <b>361.200,00 €</b>   |

**LOTTO B**– Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà**Appartamento civile abitazione, posti auto coperti,  
Cuorgnè, via Gobetti nr.16**

|   |  |  |              |
|---|--|--|--------------|
| DATI SUPERFICIALI   | Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 50/B allegato).<br>SEL Locali accessori: mq. 26,00<br>Superficie posti auto coperti: 46,00 mq<br>SEL Appartamento: 149,00 mq<br>Superficie Terrazzi: 21,00 mq<br>Superficie Balconi: 14,00 mq              |  |              |
| SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE   | Locali accessori: mq. 26,00 valutati al 35%=<br>Posti auto coperti: mq. 46,00 valutati al 35 %=<br>Appartamento: mq. 149,00 valutati al 100%=<br>Terrazzi: mq. 21,00 valutati al 35%=<br>Balconi: mq. 14,00 valutati al 25%=<br><b>Superficie convenzionale/commerciale totale</b> | 9,10 mq<br>16,10 mq<br>149,00 mq<br>7,35 mq<br>3,50 mq<br><b>185,05 mq</b> |              |
| VALORE MEDIO DI MERCATO   | <u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similari</u><br><i>Appartamento civile fascia medio/alta in normale stato conservativo</i>  |  | 780,00 €/mq  |
| <u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u><br>L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato  |  | - 0,00 €   |              |
| <b>VALORE MEDIO DI MERCATO [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq]</b><br>mq 185,05 x 780,00 €/mq=  |  | 144.339,00 €   |              |
| <b>TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br>Arrotondato per difetto  |  | <b>144.300,00 €</b>  |              |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA  | <u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u><br><i>al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i><br>1.500,00 € + 500,00 €=  |  | - 2.000,00 € |
| <u>Stato di possesso</u><br><i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>   |  | - 0,00 €   |              |
| <u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.: 0%</u>  |  | - 0,00 €   |              |
| <u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u><br><i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i> |  | - 0,00 €   |              |
| <b>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br><i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 144.300,00 € - 2.000,00 €=</i>                          |  | <b>142.300,00 €</b>  |              |

**LOTTO C**– Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà

**Appartamento civile abitazione, posti auto coperti,  
Cuorgnè, via Gobetti nr.16**

|   |  |  |
|---|--|--|
| DATI SUPERFICIALI   | Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 50/C allegato).<br><br>SEL Locali accessori: mq. 29,00<br>Superficie posti auto coperti: 46,00 mq<br>SEL Appartamento: 144,00 mq<br>Superficie Terrazzo: 29,00 mq<br>Superficie Balcone: 6,00 mq                 | ASTE<br>GIUDIZIARIE®   |
| SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE   | Locali accessori: mq. 29,00 valutati al 35%=<br>Posti auto coperti: mq. 46,00 valutati al 35 %=<br>Appartamento: mq. 144,00 valutati al 100%=<br>Terrazzo: mq. 29,00 valutati al 35%=<br>Balcone: mq. 6,00 valutati al 25%=<br><br><b>Superficie convenzionale/commerciale totale</b>    | 10,15 mq<br>16,10 mq<br>144,00 mq<br>10,15 mq<br>1,50 mq<br><b>181,90 mq</b> |
| VALORE MEDIO DI MERCATO   | <u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similari</u><br><i>Appartamento civile fascia medio/alta in normale stato conservativo</i>  | 780,00 €/mq  |
|   | <u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u><br>L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato   | - 0,00 €   |
|   | <b>VALORE MEDIO DI MERCATO</b> [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq]<br>mq 181,90 x 780,00 €/mq=   | 141.882,00 €   |
|   | <b>TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br>Arrotondato per difetto   | <b>141.800,00 €</b>  |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA  | <u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u><br><i>al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i><br>3.500,00 € + 500,00 €=  | - 4.000,00 €   |
|   | <u>Stato di possesso</u><br><i>Abattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 15%</i><br>(appartamento e un posto auto locati con scadenza periodo di rinnovo nel 2027)<br>141.800,00 x 10% =  | - 14.180,00 €  |
|   | <u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.:</u> 0%   | - 0,00 €   |
|   | <u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u><br><i>Abattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:</i> 0% | - 0,00 €   |
| <b>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br><i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 141.800,00 € - 4.000,00 - 14.180,00 = 123.620,00 € arr.</i> |  | <b>123.600,00 €</b>  |

**LOTTO D**– Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietàAppartamento civile abitazione, posti auto coperti,  
Cuorgnè, via Gobetti nr.16

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| DATI SUPERFICIALI                     | Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 50/D allegato).<br>SEL Locali accessori: mq. 50,00<br>Superficie posti auto coperti: 48,00 mq<br>SEL Appartamento: 293,00 mq<br>Superficie Terrazzi: 50,00 mq<br>Superficie Balconi: 20,00 mq<br>Locali sottotetto: 69,00 mq                               |  |
| SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE | Locali accessori: mq. 50,00 valutati al 35%=<br>Posti auto coperti: mq. 48,00 valutati al 35%=<br>Appartamento: mq. 293,00 valutati al 100%=<br>Terrazzi: mq. 50,00 valutati al 35%=<br>Balconi: mq. 20,00 valutati al 25%=<br>Locali sottotetto: mq. 69,00 valutati al 75%=<br><b>Superficie convenzionale/commerciale totale</b> | 17,50 mq<br>16,80 mq<br>293,00 mq<br>17,50 mq<br>5,00 mq<br>51,75 mq<br><b>401,55 mq</b> |
| VALORE MEDIO DI MERCATO               | <u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similari</u><br><i>Appartamento civile fascia medio/alta in normale stato conservativo</i>  | 780,00 €/mq  |
|                                       | <u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u><br>L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato   | - 0,00 €   |
|                                       | <b>VALORE MEDIO DI MERCATO</b> [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq]<br>mq 401,55 x 780,00 €/mq=   | 313.209,00 €   |
|                                       | <b>TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br>Arrotondato per difetto   | <b>313.200,00 €</b>  |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA  | <u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u><br><i>al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i><br>6.500,00 € + 1.000,00 €=  | - 7.500,00 €   |
|                                       | <u>Stato di possesso</u><br><i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>  | - 0,00 €   |
|                                       | <u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.:</u> 0%   | - 0,00 €   |
|                                       | <u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u><br><i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>  | - 0,00 €   |
|                                       | <b>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br><i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 313.200,00 € - 7.500,00 €=</i>   | <b>305.700,00 €</b>  |

**LOTTO E**– Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietàAppartamento civile abitazione, locale deposito, posti auto coperti,  
Cuorgnè, via Gobetti nr.16

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| DATI SUPERFICIALI   | Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 50/E allegato).<br>SEL Locali accessori: mq. 51,00<br>Superficie posti auto coperti: 41,00 mq<br>SEL Appartamento: 93,00 mq  |  |  |
| SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE   | Locali accessori: mq. 51,00 valutati al 35%=<br>Posti auto coperti: mq. 41,00 valutati al 35 %=<br>Appartamento: mq. 93,00 valutati al 100%=<br><b>Superficie convenzionale/commerciale totale</b>   | 17,85 mq<br>14,35 mq<br>93,00 mq<br><b>125,20 mq</b> |  |
| VALORE MEDIO DI MERCATO   | <u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similari</u><br><u>Appartamento civile fascia medio/alta in normale stato conservativo</u><br><u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u><br>L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore ad abbattere il valore unitario individuato del 5%<br><b>VALORE MEDIO DI MERCATO</b> [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq]<br>(mq 125,20 x 780,00 €/mq) – 4.882,80 €= 92.773,20 €<br><b>TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br>Arrotondato per difetto<br><b>92.700,00 €</b>   |  |  |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA  | <u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u><br><u>al netto IVA, oo.ll, diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</u><br>7.500,00 € + 500,00 €= - 8.000,00 €<br><u>Stato di possesso</u><br><u>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili:</u> 0% - 0,00 €<br><u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.:</u> 0% - 0,00 €<br><u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u><br><u>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:</u> 0% - 0,00 € |  |  |
| <b>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 92.700,00 € - 8.00,00 €= |  | <b>84.700,00 €</b>                                   |  |

**LOTTO F** – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà**Locale commerciale e accessori**

Cuorgnè, via Torino nn. 2-4

|                                       |   |  |   |
|---------------------------------------|---|--|---|
| DATI SUPERFICIALI                     | Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 50/F allegato).<br><br>SEL Locale commerciale: mq. 112,00<br>SEL Basso fabbricato: 12,00 mq<br>SEL Magazzino: 118,00 mq<br>SEL Locale tecnico: 7,00 mq  |  |   |
| SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE | Locale commerciale: mq. 112,00 valutati al 100%=<br>Basso fabbricato: mq. 12,00 valutati al 20 %=<br>Magazzino: mq. 118,00 valutati al 35%=<br>Locale tecnico: mq. 7,00 valutati al 15%=<br><b>Superficie convenzionale/commerciale totale</b>  |  | 112,00 mq<br>2,40 mq<br>41,30 mq<br>1,05 mq<br><b>156,75 mq</b> |
| VALORE MEDIO DI MERCATO               | <u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili simili</u><br><i>Appartamento civile fascia medio/alta in normale stato conservativo</i>   |  | 500,00 €/mq   |
|                                       | <u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u><br>L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato  |  | - 0,00 €  |
|                                       | <b>VALORE MEDIO DI MERCATO [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq]</b><br>mq 156,75 x 500,00 €/mq=  |  | 78.375,00 €   |
|                                       | <b>TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br><i>Arrotondato per difetto</i>   |  | <b>78.300,00 €</b>  |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA  | <u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u><br><i>al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i><br>2.500,00 € + 500,00 €=   |  | - 3.000,00 €  |
|                                       | <u>Stato di possesso</u><br><i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i><br>Stante la presenza di una liquidazione giudiziale non si ritiene necessario procedere all'abbattimento del valore per l'esistenza del contratto di locazione                       |  | - 0,00 €  |
|                                       | <u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.: 0%</u>  |  | - 0,00 €  |
|                                       | <u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u><br><i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i> |  | - 0,00 €  |
|                                       | <b>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br><i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 78.300,00 € - 3.000,00 €=</i>                           |  | <b>75.300,00 €</b>  |

**LOTTO G**– Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà

Locale commerciale e accessori

Cuorgnè, via Torino nr. 4

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| DATI SUPERFICIALI                     | Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 50/G allegato).<br><br>SEL Locale commerciale: mq. 99,00<br>SEL Laboratorio: 56,00 mq<br>SEL Magazzino: 56,00 mq<br>SEL Locale tecnico: 9,00 mq  |   |
| SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE | Locale commerciale: mq. 99,00 valutati al 100%=<br>Laboratorio: mq. 56,00 valutati al 30 %=<br>Magazzino: mq. 56,00 valutati al 35%=<br>Locale tecnico: mq. 9,00 valutati al 15%=<br><br><b>Superficie convenzionale/commerciale totale</b>  | 99,00 mq<br>16,80 mq<br>19,60 mq<br>1,35 mq<br><b>136,75 mq</b> |
| VALORE MEDIO DI MERCATO               | <u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili simili</u><br><i>Appartamento civile fascia medio/alta in normale stato conservativo</i>  | 400,00 €/mq   |
|                                       | <u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u><br>L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato   | - 0,00 €  |
|                                       | <b>VALORE MEDIO DI MERCATO</b> [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq]<br>mq 136,75 x 400,00 €/mq=   | 54.700,00 €   |
|                                       | <b>TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b>  | <b>54.700,00 €</b>  |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA  | <u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u><br>al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione<br>4.000,00 € + 1.000,00 €=   | - 5.000,00 €  |
|                                       | <u>Stato di possesso</u><br>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%<br>Stante la presenza di una liquidazione giudiziale non si ritiene necessario procedere all'abbattimento del valore per l'esistenza del contratto di locazione                       | - 0,00 €  |
|                                       | <u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.:</u> 0%   | - 0,00 €  |
|                                       | <u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u><br>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0% | - 0,00 €  |
|                                       | <b>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO</b><br>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 54.700,00 € - 5.000,00 €=                           | <b>49.700,00 €</b>  |

## 7.2 VALORE BASE D'ASTA

**LOTTO A** – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà

Villino indipendente con pertinenze, autorimessa, posti auto coperti e terreni

Cuorgnè, via Delle Primule nr. 10

|   |  |                     |
|---|--|---------------------|
|   | Valore di mercato normalizzato a corpo intero lotto  | 361.200,00 €        |
| DETERMINAZIONE<br>VALORE A BASE<br>D'ASTA | <i>Abattimento pari al 10% del valore di mercato del bene venduto:</i><br>361.200,00 € x 10% =           | - 36.120,00 €       |
|   | <b>PREZZO BASE PER LA VENDITA</b><br>361.200,00 € - 36.120,00 € = 325.080,00 € arrotondati per difetto a | <b>325.000,00 €</b> |

**LOTTO B** – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà

Appartamento civile abitazione, posti auto coperti

Cuorgnè, via Gobetti nr.16

|   |  |                     |
|---|--|---------------------|
|   | Valore di mercato normalizzato a corpo intero lotto  | 142.300,00 €        |
| DETERMINAZIONE<br>VALORE A BASE<br>D'ASTA | <i>Abattimento pari al 10% del valore di mercato del bene venduto:</i><br>142.300,00 € x 10% =           | - 14.230,00 €       |
|   | <b>PREZZO BASE PER LA VENDITA</b><br>142.300,00 € - 14.230,00 € = 128.070,00 € arrotondati per difetto a | <b>128.000,00 €</b> |

**LOTTO C** – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà

Appartamento civile abitazione, posti auto coperti

Cuorgnè, via Gobetti nr.16

|   |  |                     |
|---|--|---------------------|
|   | Valore di mercato normalizzato a corpo intero lotto  | 123.600,00 €        |
| DETERMINAZIONE<br>VALORE A BASE<br>D'ASTA | <i>Abattimento pari al 10% del valore di mercato del bene venduto:</i><br>123.600,00 € x 10% =           | - 12.360,00 €       |
|   | <b>PREZZO BASE PER LA VENDITA</b><br>123.600,00 € - 12.360,00 € = 111.240,00 € arrotondati per difetto a | <b>111.200,00 €</b> |

**LOTTO D** – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà

Appartamento civile abitazione, posti auto coperti

Cuorgnè, via Gobetti nr.16

|   |  |                     |
|---|--|---------------------|
|   | Valore di mercato normalizzato a corpo intero lotto  | 305.700,00 €        |
| DETERMINAZIONE<br>VALORE A BASE<br>D'ASTA | <i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato del bene venduto:</i><br>305.700,00 € x 10% =          | - 30.570,00 €       |
|   | <b>PREZZO BASE PER LA VENDITA</b><br>305.700,00 € - 30.570,00 € = 275.130,00 € arrotondati per difetto a | <b>275.100,00 €</b> |

**LOTTO E** – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà

Appartamento civile abitazione, locale deposito e posti auto coperti

Cuorgnè, via Gobetti nr.16

|   |   |                    |
|---|---|--------------------|
|   | Valore di mercato normalizzato a corpo intero lotto   | 92.700,00 €        |
| DETERMINAZIONE<br>VALORE A BASE<br>D'ASTA | <i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato del bene venduto:</i><br>92.700,00 € x 10% =        | - 9.270,00 €       |
|   | <b>PREZZO BASE PER LA VENDITA</b><br>92.700,00 € - 9.270,00 € = 83.430,00 € arrotondati per difetto a | <b>83.400,00 €</b> |

**LOTTO F** – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà

Locale commerciale e accessori

Cuorgnè, via Torino nn. 2-4

|   |  |                    |
|---|--|--------------------|
|   | Valore di mercato normalizzato a corpo intero lotto  | 75.300,00 €        |
| DETERMINAZIONE<br>VALORE A BASE<br>D'ASTA | <i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato del bene venduto:</i><br>75.300,00 € x 10% =   | - 7.530,00 €       |
|   | <b>PREZZO BASE PER LA VENDITA</b><br><u>al lordo delle spese condominiali insolute</u><br>75.300,00 € - 7.530,00 € = 67.770,00 € arrotondati per difetto a | <b>67.700,00 €</b> |

**LOTTO G** – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà

Locale commerciale e accessori

Cuorgnè, via Torino nr. 4

|   |  |                     |
|---|--|---------------------|
| Valore di mercato normalizzato a corpo intero lotto |  | 49.700,00 €         |
| DETERMINAZIONE<br>VALORE A BASE<br>D'ASTA           | <i>Abattimento pari al 10% del valore di mercato del bene venduto:</i><br>49.700,00 € x 10% =  | <i>- 4.970,00 €</i> |
|   | <b>PREZZO BASE PER LA VENDITA<br/>al lordo delle spese condominiali insolute</b><br>49.700,00 € 4.970,00 € = 44.730,00 € arrotondati per difetto a | <b>44.700,00 €</b>  |

## 7.3 RIEPILOGO VALUTAZIONE

| Lotto | IMMOBILE                             | Valore medio di<br>mercato<br>piena proprietà | VALORE DI MERCATO<br>NORMALIZZATO<br>QUOTA PIGNORATA | VALORE BASE<br>D'ASTA |
|-------|--------------------------------------|---|--|-----------------------|
| A     | Villino con pertinenze               | 368.200,00 €                                  | 361.200,00 €   | 325.000,00 €          |
| B     | Appartamento con<br>pertinenze       | 144.300,00 €                                  | 142.300,00 €   | 128.000,00 €          |
|       | 2 posti auto coperti                 |   |  |                       |
| C     | Appartamento con<br>pertinenze       | 141.800,00 €                                  | 123.600,00 €   | 111.200,00 €          |
|       | 2 posti auto coperti                 |   |  |                       |
| D     | Appartamento con<br>pertinenze       | 313.200,00 €                                  | 305.700,00 €   | 275.100,00 €          |
|       | 2 posti auto coperti                 |   |  |                       |
| E     | Appartamento e locale<br>sgombro     | 92.700,00 €                                   | 84.700,00 €  | 83.400,00 €           |
|       | 2 posti auto coperti                 |   |  |                       |
| F     | Locale commerciale con<br>pertinenze | 78.300,00 €                                   | 75.300,00 €  | 67.700,00 €           |
|       | Basso fabbricato                     |   |  |                       |
| G     | Locale commerciale con<br>pertinenze | 54.700,00 €                                   | 49.700,00 €  | 44.700,00 €           |
|       | Laboratorio                          |   |  |                       |

|                    |                |                |                |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|
| TOTALE COMPLESSIVO | 1.193.200,00 € | 1.142.500,00 € | 1.035.100,00 € |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|

\* \* \*

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.E. 168/2024



A disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento provvede all'invio telematico della presente relazione peritale, della stessa relazione priva del nominativo dei soggetti coinvolti, di allegati, fotografie e planimetrie, oltreché ad evadere ogni altra disposizione.

Tanto si prega riferire in merito all'incarico ricevuto.



Mathi, lì 18.06.2025



*ASTE  
GIUDIZIARIE*  
L'esperto stimatore  
Arch. Valentina BIANCO  
(Firmato all'originale)



Pagina | 91

Architetto Valentina Bianco

Via Capitano Gatti, nr. 15 - 10075 Mathi (TO) - Tel. 340 0944969

E-Mail: valentina.bianco.architetto@gmail.com - PEC: v.bianco@architettori.toscana.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

|   |         |
|---|---------|
| Documentazione Fotografica (formato .jpg contenuta in cartella .rar)          | doc. A  |
| Planimetrie (formato .jpg contenute in cartella .rar)                         | doc. B  |
| Immagine aerea  | doc. 1  |
| Estratto di mappa C.T. <i>Lotti A, B, C, D, E</i>                             | doc. 2  |
| Visure catastali <i>Lotto A</i>   | doc. 3  |
| Elaborato planimetrico ed elenco subalterni mapp. 1439 <i>Lotto A</i>         | doc. 4  |
| Planimetrie catastali C.F. - <i>Lotto A</i>                                   | doc. 5  |
| Visure catastali <i>Lotto B</i>   | doc. 6  |
| Visure catastali beni comuni <i>Lotto B</i>                                   | doc. 7  |
| Elaborato planimetrico ed elenco subalterni mapp. 1440 <i>Lotto B</i>         | doc. 8  |
| Planimetrie catastali C.F. - <i>Lotto B</i>                                   | doc. 9  |
| Visure catastali <i>Lotto C</i>   | doc. 10 |
| Planimetrie catastali C.F. - <i>Lotto C</i>                                   | doc. 11 |
| Visure catastali <i>Lotto D</i>   | doc. 12 |
| Planimetrie catastali C.F. - <i>Lotto D</i>                                   | doc. 13 |
| Visure catastali <i>Lotto E</i>   | doc. 14 |
| Planimetrie catastali C.F. - <i>Lotto E</i>                                   | doc. 15 |
| Estratto di mappa C.T. <i>Lotti F, G</i>                                      | doc. 16 |
| Visure catastali <i>Lotto F</i>   | doc. 17 |
| Planimetrie catastali C.F. - <i>Lotto F</i>                                   | doc. 18 |
| Visure catastali <i>Lotto G</i>   | doc. 19 |
| Planimetrie catastali C.F. - <i>Lotto G</i>                                   | doc. 20 |
| Nota trascrizione accettazione tacita eredità dante causa esecutati           | doc. 21 |
| Nota trascrizione rettifica accettazione tacita eredità dante causa esecutati | doc. 22 |
| Copia atto rogito Ricciotti rep. 29078 del 09.07.1985                         | doc. 23 |
| Copia atto rogito Bruno rep. 43557 del 23.06.1988                             | doc. 24 |
| Copia atto rogito Ricciotti rep. 3098/9644                                    | doc. 25 |
| Copia atto rogito Bruno rep. 45414 del 15.02.1989                             | doc. 26 |
| Copia atto rogito Massé rep. 27298 del 13.04.1974                             | doc. 27 |
| Copia atto rogito Favre rep. 31466/16195 del 28.02.1973                       | doc. 28 |

Copia atto rogito Bruno rep. 120746

doc. 29

Nota trascrizione nn. 5530/4866 del 18.08.1982

doc. 30

Copia atto rogito Bruno rep. 15658

doc. 31

Nota trascrizione nn. 5695/5065 del 25.10.1976

doc. 32

Ispezioni CC.RR.II. Ivrea a nome esegutati del 11.06.2025

doc. 33

Nota trascrizione nn. 391/339 del 16.01.1995

doc. 34

Copia Regolamento Condominio Parigi

doc. 35

Certificato Destinazione Urbanistica

doc. 36

Esito ricerca Usi civici

doc. 37

Nota iscrizione nn. 833/66 del 05.02.2020

doc. 38

Nota iscrizione nn. 1583/145 del 04.03.2020

doc. 39

Nota iscrizione nn. 2842/295 del 01.06.2020

doc. 40

Nota iscrizione nn. 2844/297 del 01.06.2020

doc. 41

Nota iscrizione nn. 5526/524 del 28.06.2021

doc. 42

Nota iscrizione nn. 2094/209 del 17.03.2022

doc. 43

Nota iscrizione nn. 6305/612 del 28.07.2023

doc. 44

Nota trascrizione nn. 5896/4895 del 17.07.2024

doc. 45

Nota trascrizione nn. 5897/4896 del 17.07.2024

doc. 46

Copia contratto locazione parte uu.ii. lotto "B"

doc. 47

Copia contratto locazione parte uu.ii. lotto "C"

doc. 48

Copia contratto locazione parte uu.ii. lotto "F"

doc. 49

Schema planimetrici (*formato .pdf*) - Lotto "A"

doc. 50/A

Schema planimetrici (*formato .pdf*) - Lotto "B"

doc. 50/B

Schema planimetrici (*formato .pdf*) - Lotto "C"

doc. 50/C

Schema planimetrici (*formato .pdf*) - Lotto "D"

doc. 50/D

Schema planimetrici (*formato .pdf*) - Lotto "E"

doc. 50/E

Schema planimetrici (*formato .pdf*) - Lotto "F"

doc. 50/F

Schema planimetrici (*formato .pdf*) - Lotto "G"

doc. 50/G

Schema planimetrici (*formato .pdf*) - Lotto "A"

doc. 50/A

Estratto N.O. 2/68

doc. 51

Estratto A.E. 260/86

doc. 52

Estratto D.I.A. 3253/2005

doc. 53

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva R.G.E. 168/2024



|  |         |
|--|---------|
| Estratto D.I.A. 6501/2005  | doc. 54 |
| Estratto D.I.A. 8591/2010  | doc. 55 |
| Estratto P.D.C. 15/2016  | doc. 56 |
| Estratto C.E. 132/90   | doc. 57 |
| Estratto C.E. 162/92   | doc. 58 |
| Estratto C.E. 23/95  | doc. 59 |
| Estratto C.E. 6/97   | doc. 60 |
| Estratto P.D.C. 41/2013  | doc. 61 |
| Estratto Certificazione Agibilità 30/2015  | doc. 62 |
| Estratto L.E. 45/71  | doc. 63 |
| Estratto L.E. 188/73   | doc. 64 |
| Estratto C.E. per condono 73/99  | doc. 65 |
| Estratto P.D.C. 18/2008  | doc. 66 |
| Estratto P.D.C. 63/2010  | doc. 67 |
| Estratto Dichiarazione Abitabilità 45/71   | doc. 68 |
| Certificati anagrafici soggetti eseguitati ed estratti di matrimonio per riassunto | doc. 69 |



Architetto Valentina Bianco

Via Capitano Gatti, nr. 15 - 10075 Mathi (TO) - Tel. 340 0944969

E-Mail: valentina.bianco.architetto@gmail.com - PEC: valentina.bianco@architettori.toscana.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

