TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott.ssa Stefania Frojo

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 173/2024

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Serione Niccolò, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2024 del R.G.E.

promossa da

******Omissis******

contro

******Omissis******

Rinvio udienza: 24/01/2025.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 – Abitazione sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2 5

Bene N° 2 - Abitazione sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1 6

Bene N° 3 – Basso fabbricato ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T 6

Bene N° 4 – Terreno agricolo ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 6

Completezza documentazione ex art. 567 7

Beni N° 1, 2, 3 e 4 – Abitazioni, basso fabbricato e terreno agricolo ubicati a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 7

Titolarità 7

Beni N° 1, 2, 3 e 4 – Abitazioni, basso fabbricato e terreno agricolo ubicati a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 7

Confini 7

Bene N° 1 – Abitazione sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2 7

Bene N° 2 - Abitazione sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1 8

Bene N° 3 – Basso fabbricato ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T 8

Bene N° 4 – Terreno agricolo ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 8

Consistenza 8

Bene N° 1 – Abitazione sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2 8

Bene N° 2 - Abitazione sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1 9

Bene N° 3 – Basso fabbricato ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T 9

Bene N° 4 – Terreno agricolo ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 9

Cronistoria Dati Catastali 9

Beni N° 1 e 2 – Abitazioni ubicate a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 12

Bene N° 3 – Basso fabbricato ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T 13

Bene N° 4 – Terreno agricolo ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 13

Dati Catastali 13

Bene N° 1 – Abitazione sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2 13

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Bene N° 2 - Abitazione sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1 14
Bene N° 3 – Basso fabbricato ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T 14
Bene N° 4 – Terreno agricolo ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 15
Precisazioni 15
Beni N° 1, 2, 3 e 4 – Abitazioni, basso fabbricato e terreno agricolo ubicati a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 15
Stato conservativo 16
Bene N° 1 – Abitazione sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2 16
Bene N° 2 - Abitazione sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1 16
Bene N° 3 – Basso fabbricato ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T 16
Bene N° 4 – Terreno agricolo ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 16
Parti Comuni 16
Beni N° 1, 2, 3 e 4 – Abitazioni, basso fabbricato e terreno agricolo ubicati a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 17
Servitù, censo, livello, usi civici 18
Beni N° 1, 2, 3 e 4 – Abitazioni, basso fabbricato e terreno agricolo ubicati a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 18
Caratteristiche costruttive prevalenti 19
Bene N° 1 – Abitazione sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2 19
Bene N° 2 - Abitazione sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1 20
Bene N° 3 – Basso fabbricato ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T 21
Bene N° 4 – Terreno agricolo ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 21
Stato di occupazione 22
Bene N° 1 – Abitazione sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2 22
Bene N° 2 - Abitazione sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1 22
Bene N° 3 – Basso fabbricato ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T 22
Bene N° 4 – Terreno agricolo ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 22
Provenienze Ventennali 22
Beni N° 1, 2, 3 e 4 – Abitazioni, basso fabbricato e terreno agricolo ubicati a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 22
Formalità pregiudizievoli 23

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Beni N° 1, 2, 3 e 4 – Abitazioni, basso fabbricato e terreno agricolo ubicati a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 23
Normativa urbanistica 25
Regolarità edilizia 29
Beni N° 1, 2, 3 e 4 – Abitazioni, basso fabbricato e terreno agricolo ubicati a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 29
Vincoli od oneri condominiali 36
Beni N° 1, 2, 3 e 4 – Abitazioni, basso fabbricato e terreno agricolo ubicati a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 36
Stima / Formazione lotti 36
Riserve e particolarità da segnalare 43

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

INCARICO

All'udienza del 17/09/2024, il sottoscritto Arch. Serione Niccolò, iscritto presso l'Albo degli Architetti di Torino e Provincia alla posizione professionale n. 8966 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Ivrea alla posizione n. 283, con studio in Via Torino, 21 - 10090 - Rivalba (TO), e-mail serione.arch@gmail.com, PEC n.serione@architettitorinopec.it, Tel. 347.000.10.11, Fax 011.960.44.20, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 – Abitazione (cat. A/3 – abitazioni di tipo economico)** sviluppata su tre piani, ubicata a San Raffaele Cimena (TO) via Pertengo n. 79, piani T-1-2, censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffale Cimena, particella 179, subalterno 3;
- **Bene N° 2 – Abitazione (cat. A/3 – abitazioni di tipo economico)** sviluppata su due piani, ubicata a San Raffaele Cimena (TO) via Pertengo n. 79, piani T-1, censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffale Cimena, particella 179, subalterno 4;
- **Bene N° 3 – Basso fabbricato adibito a deposito (cat. F/1 – area urbana)** sviluppato su un unico livello, ubicato a San Raffaele Cimena (TO) via Pertengo n. 79, piano T, censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffale Cimena, particella 217;
- **Bene N° 4 – Terreno agricolo (prato arborato)** di are 24 e centiare 62, ubicato a San Raffaele Cimena (TO) via Pertengo n. 79, censito presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffale Cimena, mappale 196.

Nota 1: il pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 19/08/2024 ai numeri R.G. 36.498 / R.P. 27.643 colpisce il bene individuato presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2. Detto bene risulta essere stato soppresso con pratica di variazione per frazionamento del 30/05/2024, al seguito della quale sono stati generati gli attuali subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione).

Nota 2: il bene n. 3 risulta censito presso il N.C.E.U. come area urbana; tuttavia, in sede di sopralluogo lo scrivente ha rilevato la presenza di un **basso fabbricato** giacente sul sedime corrispondente a detta area urbana.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE SVILUPPATA SU TRE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1-2

Trattasi di **abitazione di tipo economico (cat. A/3)** sviluppata su tre piani composta da:

- *al piano terra (primo fuori terra, catastalmente indicato quale piano seminterrato)*: un locale adibito a soggiorno, una cucina, un bagno, una lavanderia, due portici, una cantina ed un'area cortilizia esterna;

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

- *al piano primo (secondo fuori terra, catastalmente indicato quale piano terreno)*: due camere, un bagno, un disimpegno, un balcone;
- *al piano sottotetto (terzo fuori terra, catastalmente indicato quale piano primo)*: una camera ed un bagno.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna. L'accesso all'abitazione avviene dalla corte pertinenziale.
L'accesso pedonale e carraio al sito avviene dalla via pubblica, attraversando il fondo di proprietà di terzi individuato con il mappale 214.
Il tutto sito nel Comune di San Raffaele Cimena (TO), via Pertengo civico 79.

BENE N° 2 - ABITAZIONE SVILUPPATA SU DUE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1

Trattasi di **abitazione di tipo economico (cat. A/3)** sviluppata su due piani composta da:
- al piano terra (primo fuori terra): un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un terrazzo ed un balcone;
- al piano primo (secondo fuori terra): due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna.
L'accesso all'abitazione avviene da una scala comune esterna.
L'accesso pedonale e carraio al sito avviene dalla via pubblica, attraversando il fondo di proprietà di terzi individuato con il mappale 214, nonché attraversando la corte pertinenziale dell'immobile individuato come bene n. 1 nella presente relazione.
Il tutto sito nel Comune di San Raffaele Cimena (TO), via Pertengo civico 79.

BENE N° 3 – BASSO FABBRICATO AD USO DEPOSITO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANO T

Trattasi di **basso fabbricato ad uso deposito (erroneamente accatastato quale area urbana - cat. F/1)** composto da un singolo locale con accesso dall'area cortilizia di pertinenza dell'immobile individuato nella presente perizia come bene n. 1.
Il bene si configura quale enclave dell'area cortilizia pertinenziale dell'immobile indicato come bene n. 1 nella presente relazione.
Il tutto sito nel Comune di San Raffaele Cimena (TO), via Pertengo civico 79.

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Trattasi di **terreno agricolo (prato arborato)** di estensione superficiale nominale catastale pari a 2.462 mq, situato su un versante collinare con esposizione verso ovest e collocato ad una quota altimetrica ricompresa tra i 370 ed i 390 metri sul livello del mare.
Il terreno risulta caratterizzato da uno sviluppo planimetrico irregolare e da un'inclinazione variabile, a tratti accentuata.
Il terreno confina con la corte pertinenziale dell'immobile indicato nella presente relazione come bene n. 1.
L'accesso pedonale e carraio al sito avviene attraversando il fondo di proprietà di terzi individuato con il mappale 214, nonché la corte pertinenziale dell'immobile individuato come bene n. 1 nella presente relazione. Il terreno si configura di fatto quale estensione dell'area cortilizia pertinenziale del bene n. 1.
Il tutto sito nel Comune di San Raffaele Cimena (TO), via Pertengo civico 79.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1, 2, 3 E 4 – ABITAZIONI, BASSO FABBRICATO E TERRENO AGRICOLO UBICATI A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Nota: il pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 19/08/2024 ai numeri R.G. 36.498 / R.P. 27.643, colpisce il bene individuato presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2. Detto bene risulta essere stato soppresso con pratica di variazione per frazionamento del 30/05/2024, al seguito della quale sono stati generati gli attuali subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione).

TITOLARITÀ

BENI N° 1, 2, 3 E 4 – ABITAZIONI, BASSO FABBRICATO E TERRENO AGRICOLO UBICATI A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- *****Omissis*****
  (Proprietà 4/10 bene personale – 3/5 in regime di separazione dei beni).

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *****Omissis*** (Proprietà 1/1).**

CONFINI

BENE N° 1 – ABITAZIONE SVILUPPATA SU TRE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1-2

Con riferimento alla planimetria catastale e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo:

- *per i locali al piano terra (primo fuori terra catastalmente indicato quale piano seminterrato)*: stessa proprietà corte e portico, vano scala comune, corridoio comune, cantina altra proprietà stesso stabile, sottosuolo altra proprietà, stessa proprietà corte per due lati.
- *per i locali al piano primo (secondo fuori terra catastalmente indicato quale piano terreno)*: vuoto su corte stessa proprietà, vuoto su portico stessa proprietà, altra unità immobiliare stessa proprietà stesso stabile (al foglio 15, particella 179 sub. 4, bene n. 2 nella presente relazione), vuoto su terrazzo altra unità immobiliare stessa proprietà stesso stabile, vuoto su corte stessa proprietà per due lati.
- *per i locali al piano secondo (terzo fuori terra catastalmente indicato quale piano primo)*: vuoto su corte stessa proprietà, vuoto su portico stessa proprietà, altra unità immobiliare stessa proprietà stesso stabile (al foglio 15, particella 179 sub. 4, bene n. 2 nella presente relazione), balcone altra unità immobiliare stessa proprietà stesso stabile, vuoto su corte stessa proprietà per due lati.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

BENE N° 2 - ABITAZIONE SVILUPPATA SU DUE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1

Con riferimento alla planimetria catastale e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo:

- *per i locali al piano primo (secondo fuori terra catastalmente indicato quale piano terreno)*: portico stessa proprietà altra unità immobiliare, vano scala comune, altra unità immobiliare altra proprietà stesso stabile, balcone altra unità immobiliare altra proprietà stesso stabile, corte altra proprietà, vuoto su corte per due lati altra unità immobiliare stessa proprietà, altra unità immobiliare stessa proprietà stesso stabile (al foglio 15, particella 179 sub. 3, bene n. 1 nella presente relazione).
- *per i locali al piano primo (secondo fuori terra catastalmente indicato quale piano terreno)*: vuoto su portico altra unità immobiliare stessa proprietà, vuoto su vano scala comune, altra unità immobiliare altra proprietà stesso stabile, balcone altra unità immobiliare altra proprietà stesso stabile, vuoto su corte altra proprietà stesso stabile, vuoto su terrazzo, altra unità immobiliare stessa proprietà stesso stabile (al foglio 15, particella 179 sub. 3, bene n. 1 nella presente relazione).

BENE N° 3 – BASSO FABBRICATO AD USO DEPOSITO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANO T

Con riferimento all'estratto di mappa catastale e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo: corte stessa proprietà (al foglio 15, particella 179 subalterno 3), per quattro lati.

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Con riferimento all'estratto di mappa catastale: altre proprietà al foglio 15, mappale 195, ente urbano - bene comune non censibile al foglio 15 particella 216, corte stessa proprietà (al foglio 15, particella 179 subalterno 3 – mappale terreno correlato 215), altre proprietà al foglio 15 mappali 214 et 104.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – ABITAZIONE SVILUPPATA SU TRE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT – Soggiorno/cucina/scala interna/bagno	62,51 mq	79,61 mq	1	79,61 mq	2,74 m cucina (2,62 m per il soggiorno)	T
Abitazione PT - lavanderia	5,40 mq	8,24 mq	0,5	4,12 mq	2,29 m	T
Cantina PT	12.44 mq	15,25 mq	0,25	3,81 mq		T
Portici PT	55,04 mq	55,76 mq	0,3	16,73 mq	2,62 m frontale; variabile retro	T
Area esterna scoperta	608,15 mq	608,15 mq	0,1	60,82 mq	---	T
Abitazione P1 – camere/bagno/disimpegno	37,38 mq	50,10 mq	1	50,10 mq	2,74 m	1

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Balcone P1	6,03 mq	6,03 mq	0,25	1,51 mq	---	1
Abitazione P2 – camera/bagno/disimpegno	38,51 mq	49,48 mq	0,5	24,74 mq	Da 1,33 a 3,35 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**241,44 mq**		

Nota: la determinazione dello sviluppo superficiale dell'area cortilizia è stata condotta sulla scorta della documentazione catastale in quanto in sito non sono presenti elementi fisici che consentano la sua verifica.

BENE N° 2 - ABITAZIONE SVILUPPATA SU DUE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	40,96 mq	52,15 mq	1	52,15 mq	3,01 m	T
Balcone PT	3,90 mq	4,17 mq	0,25	1,04 mq	---	T
Terrazzo PT	36,57 mq	36,57 mq	0,25	9,14 mq	---	T
Abitazione P1	41,01 mq	50,58 mq	1	50,58 mq	2,72 m	1
Balconi P1	10,65 mq	10,87 mq	0,25	2,72 mq	---	1
Vano tecnico P1	0,85 mq	1,12 mq	0,25	0,28 mq	---	1
			Totale superficie convenzionale:	**115,91 mq**		

BENE N° 3 – BASSO FABBRICATO AD USO DEPOSITO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Basso fabbricato uso deposito	9,50 mq	10,81 mq	1	10,81 mq	variabile	T
			Totale superficie convenzionale:	**10,81 mq**		

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Destinazione	Superficie nominale catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	2.462 mq	1,00	2.462 mq
		Totale superficie convenzionale:	**2.462 mq**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e con riferimento al **catasto terreni**, lo scrivente è in grado di riportare la seguente **cronistoria dei dati catastali**.

Da **impianto meccanografico del 01/09/1977** i terreni ed il fabbricato che hanno originato gli attuali beni staggiti risultavano censiti presso il N.C.T. come in appresso:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 54, seminativo di classe 1, di are 1 e centiare 31, reddito dominicale 2.620 Lire, reddito agrario 1.376 Lire;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 55, ente urbano, di are 1 e centiare 10.

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 102, prato arborato di classe 2, di ettari 1, are 82 e centiare 93.

Con **tipo mappale prot. 1770.503/1993 del 16/02/1998** registrato in data 16/06/1999 il fabbricato veniva aggiornato in mappa, assumendo la seguente distinzione:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, ente urbano, di are 1 e centiare 10.

Con **tipo di frazionamento e variazione prot. 533150.1/2005 del 13/01/2006** registrato in data 13/01/2006, i mappali 54, 179 e 102 venivano soppressi generando i seguenti terreni:

derivati del mappale 54:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 210, seminativo di classe 1, di centiare 6, reddito dominicale 0,06 €, reddito agrario 0,03 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 211, seminativo di classe 1, di centiare 40, reddito dominicale 0,41 €, reddito agrario 0,22 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 212, seminativo di classe 1, di centiare 85, reddito dominicale 0,88 €, reddito agrario 0,46 €.

derivati del mappale 179:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 206, ente urbano di centiare 48;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 207, ente urbano di centiare 55;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 208, ente urbano di centiare 3;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 209, ente urbano di centiare 4.

derivati del mappale 102:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 194, prato arborato di classe 2, di ettari 1, are 10 e centiare 50, reddito dominicale 68,48 €, reddito agrario 57,07 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 195, prato arborato di classe 2, di are 11 e centiare 20, reddito dominicale 6,94 €, reddito agrario 5,78 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 196, prato arborato di classe 2, di are 24 e centiare 64, reddito dominicale 15,26 €, reddito agrario 12,72 €;
  Nota: immobile corrispondente al bene n. 4 nella presente relazione.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 197, prato arborato di classe 2, di are 14 e centiare 80, reddito dominicale 9,17 €, reddito agrario 7,64 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 198, prato arborato di classe 2, di are 6 e centiare 77, reddito dominicale 4,20 €, reddito agrario 3,50 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 199, prato arborato di classe 2, di are 7 e centiare 53, reddito dominicale 4,67 €, reddito agrario 3,89 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 200, prato arborato di classe 2, di are 1 e centiare 2, reddito dominicale 0,63 €, reddito agrario 0,53 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 201, prato arborato di classe 2, di centiare 33, reddito dominicale 0,20 €, reddito agrario 0,17 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 202, prato arborato di classe 2, di centiare 2, reddito dominicale 0,12 €, reddito agrario 0,10 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 203, prato arborato di classe 2, di centiare 10, reddito dominicale 0,06 €, reddito agrario 0,05 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 204, prato arborato di classe 2, di are 5 e centiare 82, reddito dominicale 3,61 €, reddito agrario 3,01 €;

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 205, prato arborato di classe 2, di centiare 4, reddito dominicale 0,02 €, reddito agrario 0,02 €.

Sempre con il predetto **tipo di frazionamento e variazione prot. 533150.1/2005 del 13/01/2006** registrato in data 13/01/2006, venivano generati per fusione i seguenti terreni:

per fusione dei mappali 200, 202, 206, 208 et 210:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 213, ente urbano di are 1 e centiare 79.

Nota: mappale terreno correlato alle odierne unità immobiliare individuate presso il N.C.E.U. al foglio 15, particella 179, subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione).

per fusione dei mappali 201, 204, 205, 207 et 212:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 214, ente urbano di are 7 e centiare 59.

Nota: mappale terreno correlato alle odierne unità immobiliare individuate presso il N.C.E.U. al foglio 15, particella 179, subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione).

per fusione dei mappali 199, 209 et 211:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 215, ente urbano di are 7 e centiare 97.

Nota: mappale terreno correlato alle odierne unità immobiliare individuate presso il N.C.E.U. al foglio 15, particella 179, subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione).

per derivazione del mappale 203:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 217, ente urbano di centiare 10.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Nota: mappale terreno correlato alle odierne unità immobiliare individuate presso il N.C.E.U. al foglio 15, particella 217 (bene n. 3 nella presente relazione).

BENI N° 1 E 2 – ABITAZIONI UBICATE A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e con riferimento al **nuovo catasto edilizio urbano**, lo scrivente è in grado di riportare la seguente **cronistoria dei dati catastali**.

Il fabbricato da cui derivano gli odierni subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione) veniva **denunciato presso il catasto urbano** con denuncia prot. n. 6927 del 12/06/1993, **sfuggendo tuttavia alla meccanizzazione**.

Al seguito della presentazione del **foglio di osservazione n. 62814/2006** la citata denuncia prot. 6927.1/1993 veniva registrata agli atti catastali ed il fabbricato assumeva in data 13/02/2006 i seguenti dati censuari:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, categoria 00, via Pertengo n. 79 piani S1-T-1.

Con **variazione di classamento ex D.M. 701/94 art. 4 prot. 40506.1/2006 del 22/02/2006** in atti dal 22/02/2006 l'unità immobiliare dalla quale derivano gli odierni beni n. 1 e 2 assumeva i seguenti dati censuari:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, via Pertengo n. 79, piani S1-T-1, categoria catastale A/4, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 317,62 €.

Con **variazione per divisione, ampliamento e ristrutturazione prot. 41678.1/2006 del 23/02/2006** in atti dal 23/02/2006 l'unità immobiliare dalla quale derivano gli odierni beni n. 1 e 2 assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2, via Pertengo n. 79, piani S1-T-1, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita catastale 939,95 €.

Nota: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

Con **variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015** l'unità immobiliare dalla quale derivano gli odierni beni n. 1 e 2 assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2, via Pertengo n. 79, piani S1-T-1, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 13 vani, superficie catastale totale 382 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 324 mq, rendita catastale 939,95 €.

Nota: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione.

Con **variazione per divisione del 30/05/2024 prot. n. 205667.1/2024** l'unità immobiliare veniva soppressa generando gli attuali subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione) che assumevano i seguenti dati censuari:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 3, via Pertengo n. 79, piani S1-T-1, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 266 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 224 mq, rendita catastale 542,28 €.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 4, via Pertengo n. 79, piani T-1, categoria catastale A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 121 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita catastale 397,67 €.

Nota 1: per entrambi i subalterni, classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Nota 2: il pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Torino 2 in data 19/08/2024 ai numeri R.G. 36.498 / R.P. 27.643, colpisce il bene individuato presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2. Lo scrivente evidenzia che **la variazione per divisione del 30/05/2024 prot. 205667.1/2024 è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 19/08/2024: ne consegue che alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare il subalterno n. 2 risultasse soppresso, generando per frazionamento gli odierni subalterni 3 e 4**.

BENE N° 3 – BASSO FABBRICATO AD USO DEPOSITO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANO T

Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti presso l'Agenzia delle Entrate e con riferimento al **nuovo catasto edilizio urbano**, lo scrivente è in grado di riportare la seguente **cronistoria dei dati catastali**.

Con **costituzione prot. 1894.1/2006 del 06/03/2006** in atti dal 06/03/2006 veniva censita l'unità immobiliare che assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 217, via Pertengo n. 79, piano T, categoria catastale F/1, consistenza 10 mq.

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Richiamando quanto riportato in precedenza in relazione alla cronistoria dei dati catastali desumibile dalla disamina della documentazione agli atti presso il **catasto terreni**:

Da **impianto meccanografico del 01/09/1977**, il terreno che ha generato l'odierno fondo individuato al N.C.T. del Comune di San Raffaele Cimena, al foglio 15 mappale 196, risultava censito come in appresso:

- al foglio 15, mappale 102, prato arborato di classe 2, di ettari 1, are 82 e centiare 93, reddito dominicale 219.516 Lire, reddito agrario 182.930 Lire.

Con **frazionamento prot. 533150.1/2006 del 13/01/2006** in atti dal 13/01/2006 veniva generato l'attuale fondo che assumeva le seguenti distinzioni:

- al foglio 15, mappale 196, prato arborato di classe 2, di are 24 e centiare 62, reddito dominicale 15,26 €, reddito agrario 12,72 €.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – ABITAZIONE SVILUPPATA SU TRE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1-2

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	179	3		A3	2	7,5	266 mq	542,28 €	S1-T-1	

Mappali terreni correlati: al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappali 213, 214 et 215.

L'unità immobiliare risulta **correttamente intestata in capo all'esecutato**.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico, lo scrivente ha riscontrato una differente conformazione degli spazi interni di alcuni locali, nonché alcune differenze dimensionali riferite allo stabile.

Nota: a giudizio dello scrivente l'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli, dal piano terreno (primo fuori terra) al piano secondo (terzo fuori terra). Sotto il profilo catastale l'unità immobiliare viene invece individuata con sviluppo dal piano seminterrato al piano primo (secondo fuori terra). Tale particolarità deriva, con ogni probabilità, dalla situazione catastale precedente che vedeva uniti gli odierni subalterni 3 e 4 in un'unica unità immobiliare (ex sub. 2).

BENE N° 2 - ABITAZIONE SVILUPPATA SU DUE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	173	4		A3	2	5,5	121 mq	397,67 €	T-1	

Mappali terreni correlati: al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappali 213, 214 et 215.

L'unità immobiliare risulta **correttamente intestata in capo all'esecutato**.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico, lo scrivente ha riscontrato una differente conformazione degli spazi interni di alcuni locali, nonché alcune differenze dimensionali riferite allo stabile.

BENE N° 3 – BASSO FABBRICATO AD USO DEPOSITO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

	15	217			F1		10 mq			T	

Mappale terreno correlato: al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 217.

L'unità immobiliare risulta **correttamente intestata in capo all'esecutato**.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **non sussiste la corrispondenza catastale**. Nello specifico l'immobile risulta essere stato accatastato quale area urbana (cat. F/1), tuttavia, in sede di sopraluogo si è potuta appurare la presenza di un basso fabbricato ad uso deposito (censibile nella categoria catastale C/2).

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
15	196				Prato arborato	2	24 62	15,26 €	12,72 €	

L'immobile risultava erroneamente intestato in capo all'esecutato, nonché in capo ad un soggetto terzo estraneo alla presente procedura, peraltro recando quote che superavano l'intera proprietà.
Lo scrivente in data 04/12/2024 presentava un'**istanza di rettifica dei dati di intestazione** (prot. n. 450447/24) ed in data 16/12/2024 l'intestazione catastale del bene veniva corretta.
Al seguito della predetta rettifica, l'immobile risulta **correttamente intestato in capo all'esecutato**.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito in sede di sopralluogo e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, tenuto conto dell'assenza di elementi fisici che possano aiutare a determinare l'esatto sviluppo del terreno, lo scrivente riferisce che, al seguito della rettifica dei dati di intestazione adoperata su istanza dello scrivente, **sussiste la corrispondenza catastale**.

PRECISAZIONI

BENI N° 1, 2, 3 E 4 – ABITAZIONI, BASSO FABBRICATO E TERRENO AGRICOLO UBICATI A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Sulla scorta della disamina della documentazione catastale, lo scrivente evidenzia che il pignoramento immobiliare trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 19/08/2024 ai numeri R.G. 36.498, R.P. 27.643 di cui alla presente relazione peritale colpisce il bene individuato al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2.
Detto bene risulta essere stato soppresso in data antecedente alla trascrizione del pignoramento con variazione per divisione del 30/05/2024 prot. n. 205667.1/2024, generando gli attuali subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione).
Sul punto lo scrivente riferisce che **la consistenza dei subalterni 3 e 4 corrisponde, se considerati congiuntamente, a quella dell'originario subalterno 2.** Sotto il profilo squisitamente tecnico, **lo scrivente non rileva la sussistenza di possibili incertezze circa la corretta individuazione dei beni oggetto di pignoramento**

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 – ABITAZIONE SVILUPPATA SU TRE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1-2

Alla data di espletamento del sopralluogo, il bene oggetto di pignoramento si presentava in **condizioni generali tali da rendere necessari modesti interventi di manutenzione ordinaria**.

Alcune porzioni della finitura superficiale esterna delle pareti di tamponamento presentavano segni di degrado della pellicola pittorica. Anche internamente risultavano presenti locali segni di degrado degli elementi di finitura consistenti principalmente in segni di umidità. La proprietà ha segnalato infine la presenza di fenomeni di infiltrazione nel portico presente in corrispondenza dell'affaccio principale dell'abitazione e provenienti dal terrazzo sovrastante (bene n. 2 nella presente relazione).

BENE N° 2 - ABITAZIONE SVILUPPATA SU DUE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1

Alla data di espletamento del sopralluogo, il bene oggetto di pignoramento si presentava in **condizioni generali discrete seppure risultino necessari modesti interventi di completamento**.

Lo scrivente ha rilevato l'assenza di alcuni elementi di finitura dell'impianto elettrico, inoltre un coprifilo della porta del bagno risultava fuoriuscito dalla propria sede. Stante quanto indicato dalla proprietà, dal terrazzo presente in corrispondenza dell'affaccio principale dell'abitazione provengono delle infiltrazioni che interessano il portico sottostante (bene n. 1 nella presente relazione).

BENE N° 3 – BASSO FABBRICATO AD USO DEPOSITO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANO T

Alla data di espletamento del sopralluogo, il bene oggetto di pignoramento si presentava in **condizioni generali precarie e tali da rendere necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**.

Nello specifico lo scrivente ha riscontrato: un generale stato di ammaloramento della finitura superficiale esterna delle pareti causata sia dalla scarsa protezione agli agenti atmosferici, sia verosimilmente a fenomeni di umidità proveniente dal terreno e la presenza di porzioni di intonaco distaccate. Inoltre, lo scrivente evidenzia che la copertura del basso fabbricato risulta realizzata con materiali di diversa natura sia per quanto riguarda l'orditura strutturale (travi, arcarecci ed assiti lignei), sia per quanto riguarda il manto di copertura (onduline in lamiera con sovrapposte tegole marsigliesi e coppi). L'orditura lignea nello specifico si presentava in precario stato manutentivo soprattutto in alcuni punti esposti alle intemperie.

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Alla data di espletamento del sopralluogo, il terreno si presentava in stato mantenuto. Nello specifico il terreno si presentava relativamente curato e lasciato a parato naturale con presenza di alcuni alberi.

PARTI COMUNI

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

All'art. 3 dell'Atto di Divisione a rogito Roberto De Leo Notaio in Chivasso del 31/03/2006 rep. 150.195, racc. 25.148, viene riportato quanto in appresso:
"*I condividenti stabiliscono:*
- di mantenere in comproprietà la scala di accesso dall'esterno al piano seminterrato ed al piano terreno ed il corridoio di accesso alle rispettive cantine dello stesso piano seminterrato.".

Oltre a quanto indicato nel predetto atto di divisione, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che, essendo le abitazioni (beni n. 1 e 2 nella presente relazione) parte di un edificio suddiviso in varie unità immobiliari anche di proprietà di terzi, sono da ritenersi comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Sulla scorta della disamina della documentazione catastale, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico catastale, lo scrivente evidenzia la presenza del **bene comune non censibile** individuato presso il N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di San Raffale Cimena, particella 216, corrispondente ad una corte comune alle unità immobiliari censite al foglio 15 particella 179 subalterni 1 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, e 2, dal quale sono derivati gli odierni subalterni 3 e 4 (individuati nella presente relazione quali beni n. 1 e 2). Relativamente a detto bene lo scrivente riferisce che:

1) con **tipo di frazionamento e variazione del 13/01/2006 prot. n. 533150.1/2005** l'originario appezzamento di terreno individuato al N.C.T. al foglio 15 mappale 102, prato arborato di classe 2 di ettari 1, are 82 e centiare 93, veniva frazionato generando il mappale 198, prato arborato di classe 2 di are 6 e centiare 77, a sua volta soppresso e passato al catasto fabbricati assumendo la particella 216, ente urbano di are 6 e centiare 77;
2) il predetto terreno, con pratica di **variazione prot. 51023.1/2006 del 06/03/2006** assumeva l'odierna distinzione al foglio 15, particella 216, bene comune non censibile;
3) dalla disamina dell'**elenco subalterni** (rubricato presso l'Agenzia delle Entrate al prot. n. TO0096348/2006 del 06/03/2006) si evince che l'area individuata al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 particella 216 risulta individuato quale **bene comune non censibile descritto come *"corte comune ai subalterni 1-2 del foglio 15 n 179"***. Dalla disamina dell'**elaborato planimetrico** catastale riferito all'elenco subalterni summenzionato se ne evince graficamente l'individuazione;
4) le **variazioni** di cui ai precedenti punti 1) e 2) risultano **antecedenti all'atto di divisione** rogito dott. Roberto De Leo, Notaio in Chivasso del 31/03/2006 rep. 150.195, racc. 25.148.

Alla luce di quanto riportato in precedenza, lo scrivente riferisce che dal punto di vista catastale l'unità immobiliare censita al foglio 15 particella 216 presenta le caratteristiche dei beni comuni non censibili così come precisate nella Circolare del Ministero delle Finanze n. 2 del 20/01/1984, in quanto:

- **corrisponde ad una porzione che non possiede autonoma capacità reddituale**, comune a più di un'unità immobiliare per destinazione, ovvero per la sua specifica funzione di utilizzazione indivisa;
- tale porzione **risulta rappresentata nell'elaborato planimetrico**;
- risulta **contraddistinta da riferimenti catastali**;
- viene **precisata la natura del bene** (corte);
- viene **precisato a quali unità immobiliari è comune** (subalterni 1 e 2, ora 1, 3 e 4).

Nell'atto di divisione a rogito Roberto De Leo Notaio in Chivasso del 31/03/2006 rep. 150.195, racc. 25.148, all'art. 4, viene riportato quanto in appresso: "*Gli immobili di cui sopra vengono attribuiti con tutti i diritti, accessioni, accessori, azioni, ragioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben noto ai condividenti [...]*". Fatte salve differenti determinazioni, **detto bene comune non censibile risulta configurabile quale pertinenza dei subalterni 1 e 2** (oggi 1, 3 e 4), **e come tale dovrebbe potersi ritenere ricompreso nell'atto di divisione di cui infra, non risultando presente nel predetto atto alcuna differente**

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

disposizione. Sulla scorta dei ragionamenti espressi in precedenza, il bene comune non censibile viene considerato ricompreso nel pignoramento immobiliare.
Su tale sedime risultano presenti elementi impiantistici posti a servizio dell'intero stabile di cui fanno parte le unità immobiliari residenziali oggetto di pignoramento (deposito G.P.L. e vasca imhoff).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 1, 2, 3 E 4 – ABITAZIONI, BASSO FABBRICATO E TERRENO AGRICOLO UBICATI A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Sulla scorta della disamina dell'**atto di compravendita a rogito dott. Carlo Alberto Ferreri Notaio in Chivasso del 11/10/1994 rep. 83.367, racc. 6.235** si evince che a favore dell'originario fondo dal quale sono derivate le attuali unità abitative era presente il "*diritto di attingere acqua per uso domestico dai pozzi siti nella confinante proprietà degli eredi di ***Omissis***, come convenuto nell'atto di divisione a rogito Notaio Casaro in data 18 maggio 1952, registrato a Chivasso il 27 maggio 1952 al n. 2068*".

Sempre dalla disamina del predetto atto a rogito dott. Carlo Alberto Ferreri si legge quanto in appresso: "*L'immobile venduto non è gravato da alcuna servitù di passaggio a favore della residua proprietà della parte venditrice*".

Sulla scorta della disamina dell'**atto di divisione a rogito dott. Roberto De Leo Notaio in Chivasso del 31/03/2006 rep. 150.195, racc. 25.148** si evince, all'art. 3, quanto in appresso:
"*I condividenti stabiliscono:*
[…]
*- di destinare a strada di accesso delle rispettive proprietà l'appezzamento di terreno distinto nella mappa del Catasto Terreni del Comune di San Raffaele Cimena al foglio 15 (quindici) mappale numero 195 (centonovantacinque) di proprietà del signor ***Omissis*** per la quota di 3/5 (tre quinti) indivisi e del signor ***Omissis*** per la restante quota di 2/5 (due quinti) indivisi.*
I condividenti stabiliscono, altresì che le spese di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria della suddetta strada vengano ripartite fra gli stessi in parti uguali ".

Nota 1: lo scrivente evidenzia che il terreno individuato al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena mappale 195 **NON** risulta oggetto di esproprio. Inoltre, alla data di espletamento del sopralluogo, **non** risultavano presenti né segni di percorrenza veicolare, né strutture in qualche modo riconducibili a selciati carrabili, essendo detta area lasciata a prato. Infine, data la particolare natura del terreno (acclività marcata e presenza di una frana quiescente), lo scrivente nutre alcuni dubbi circa l'effettiva possibilità di poter realizzare un percorso carrabile in corrispondenza del predetto mappale 195, percorso che dall'atto di divisione del 2006 non risulta essere stato realizzato.

Nota 2: alla data di espletamento del sopralluogo **l'accesso ai beni staggiti, sia veicolare, sia pedonale, avveniva dal cancello posto al civico 79 della via Pertengo, percorrendo una strada interna in parte giacente sul terreno individuato al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 mappale 214 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, in parte sull'area cortilizia di pertinenza del bene individuato con il n. 1 nella presente relazione.**
Si evidenzia che, alla data di espletamento del sopralluogo, sul citofono posto a lato del cancello al civico 79 della via Pertengo era presente il nominativo dell'esecutato, indice del fatto che il passaggio pedonale e veicolare avviene da tale accesso nonostante non risulti statuita alcuna servitù di passaggio sul fondo individuato con il mappale 214. Similmente, per accedere al

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

retro del fabbricato, la proprietà del subalterno 1 (restante porzione del fabbricato di cui fanno parte i beni residenziali oggetto di pignoramento) percorre verosimilmente l'unico passaggio veicolare esistente in sito che attraversa l'area cortilizia pertinenziale del subalterno 3 (bene n. 1 nella presente relazione).
Tale situazione, a giudizio dello scrivente e fatte salve differenti determinazioni, si è venuta a creare con ogni probabilità al seguito dell'atto di compravendita a rogito dott. Carlo Alberto Ferreri del 11/10/1994 rep. 83.367, racc. 6.235. Con tale atto infatti veniva acquistato in comproprietà tra l'esecutato (40%) ed il Sig. ***Omissis* (60%) il suolo all'epoca individuato con il mappale 102 dal quale derivano, per frazionamento del 13/01/2006, gli attuali mappali 214 e 215.**

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 – ABITAZIONE SVILUPPATA SU TRE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1-2

Trattasi di **abitazione di tipo economico (cat. A/3)** sviluppata su tre piani composta da:
- *al piano terra (primo fuori terra, catastalmente indicato quale piano seminterrato)*: un locale adibito a soggiorno, una cucina, un bagno, una lavanderia, due portici, una cantina ed un'area cortilizia esterna;
- *al piano primo (secondo fuori terra, catastalmente indicato quale piano terreno)*: due camere, un bagno, un disimpegno, un balcone;
- *al piano sottotetto (terzo fuori terra, catastalmente indicato quale piano primo)*: una camera ed un bagno.

L'unità immobiliare corrisponde ad una porzione di fabbricato suddiviso in più abitazioni.
La distribuzione verticale avviene mediante scala interna. L'accesso all'abitazione avviene dalla corte pertinenziale.
L'accesso pedonale e carraio al sito avviene dalla via pubblica, attraversando il fondo di proprietà di terzi individuato con il mappale 214.
Il tutto sito nel Comune di San Raffaele Cimena, via Pertengo civico 79.
È presente un'area cortilizia sulla quale si sviluppa un corsello pavimentato con marmette autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso che consente il transito veicolare dal cancello al civico 79 della via Pertengo, attraversando il fondo finitimo (mappale 214), fino al raggiungimento del retro dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, nel quale è presente uno spazio che presenta un fondo in ghiaia, adibito ad area di manovra e sosta veicolare (mappale 216 – bene comune non censibile ai subalterni 1, 3 e 4). Verosimilmente, detto passaggio veicolare viene correntemente esercitato da tutti coloro che accedono al fabbricato di cui il bene fa parte. L'area cortilizia risulta priva di recinzioni.
L'orditura strutturale verticale del fabbricato è mista, presentando sia telai in calcestruzzo armato, sia murature portanti, mentre gli orizzontamenti sono in laterocemento. La copertura presenta una struttura costituita da travi in legno e manto di tipo discontinuo costituito da tegole portoghesi.
Le pareti di tamponamento presentano una finitura superficiale esterna in intonaco tinteggiato: è presente uno zoccolo in pietra naturale alla base delle strutture in elevazione. La finitura superficiale delle pareti interne è intonaco tinteggiato ad eccezione della cucina lungo lo sviluppo dell'angolo cottura al piano terra e dei bagni ai vari piani in cui la finitura superficiale è costituita da elementi in gres.
I soffitti presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato ad eccezione dei locali al piano secondo (sottotetto) nei quali risultano a vista l'orditura lignea ed un perlinato ligneo.
La finitura superficiale dei pavimenti è costituita da elementi in gres ad eccezione della camera presente al piano secondo (sottotetto) in cui è presente un palchetto ligneo: sulla pavimentazione del

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

bagno al piano terra è presente una finitura pellicolare (verosimilmente in resina) applicata direttamente sulle piastrelle.
I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno con vetro doppio. I davanzali interni sono in legno, mentre i davanzali esterni e le soglie delle portefinestre sono in pietra naturale. Sono presenti delle persiane in legno con movimento a battente, ad eccezione della portafinestra della camera al piano primo che presenta un movimento a scorrimento.
Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia. Il bagno al piano primo è dotato di lavabo, vaso, bidet, e vasca. Il bagno al piano secondo è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia.
All'interno del locale lavanderia sono presenti un punto di adduzione acqua ed uno scarico per l'allacciamento di una lavatrice.
Il portico presente ad ovest dell'edificio presenta una finitura superficiale della pavimentazione in gres con soglie in pietra naturale, mentre la finitura superficiale delle pareti e del soffitto risulta in intonaco tinteggiato. I pilastri sono in laterizio a vista.
Il balcone al piano primo presenta una pavimentazione in monocottura con soglie perimetrali in pietra naturale e risulta dotato di ringhiera metallica a disegno semplice.
Il riscaldamento avviene mediante un generatore di calore alimentato a G.P.L. posto all'interno di apposita nicchia muraria: sono presenti dei radiatori sia in ghisa, sia in acciaio. Il deposito di G.P.L. risulta installato sul sedime corrispondente al bene comune non censibile ai subalterni 1, 3 e 4, servendo le unità immobiliari individuate come beni n. 1 e 2 nella presente relazione, nonché la restante porzione di fabbricato di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura espropriativa. Nel locale adibito a soggiorno al piano terra è presente un caminetto, mentre al piano secondo (sottotetto) è presente una pompa di calore con split interno posizionato nella camera ed unità esterna montata a parete sul prospetto principale dell'unità immobiliare.

BENE N° 2 - ABITAZIONE SVILUPPATA SU DUE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1

Trattasi di **abitazione di tipo economico (cat. A/3)** sviluppata su due piani composta da:
- *al piano terra (primo fuori terra)*: un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un terrazzo ed un balcone;
- *al piano primo (secondo fuori terra)*: due camere, un bagno, un disimpegno e due balconi.

La distribuzione verticale avviene mediante scala interna.
L'accesso all'abitazione avviene da una scala comune esterna.
L'accesso pedonale e carraio al sito avviene dalla via pubblica, attraversando il fondo di proprietà di terzi individuato con il mappale 214, nonché attraversando la corte pertinenziale dell'immobile individuato come bene n. 1 nella presente relazione.
Il tutto sito nel Comune di San Raffaele Cimena, via Pertengo civico 79.
La scala comune risulta accessibile percorrendo un corsello pavimentato con marmette autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso che consente il transito veicolare dal cancello al civico 79 della via Pertengo, attraversando i fondi finitimi (mappale 214 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento ed area cortilizia pertinenziale del subalterno 3 – bene n. 1 nella presente relazione), fino al raggiungimento del retro dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, nel quale è presente uno spazio che presenta un fondo in ghiaia, adibito ad area di manovra e sosta veicolare (mappale 216 – bene comune non censibile ai subalterni 1, 3 e 4).
L'orditura strutturale verticale del fabbricato è mista, presentando sia telai in calcestruzzo armato, sia murature portanti, mentre gli orizzontamenti sono in laterocemento. La copertura presenta una struttura costituita da travi in legno e manto di tipo discontinuo costituito da tegole portoghesi.
Le pareti di tamponamento presentano una finitura superficiale esterna in intonaco tinteggiato: è presente uno zoccolo in pietra naturale alla base delle strutture in elevazione. La finitura superficiale delle pareti interne è intonaco tinteggiato ad eccezione della cucina lungo lo sviluppo dell'angolo

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

cottura al piano terra e dei bagni al piano terra e primo in cui la finitura superficiale è costituita da elementi in gres.
I soffitti presentano una finitura superficiale in intonaco tinteggiato. È presente una botola d'ispezione per il sottotetto collocata in corrispondenza del pianerottolo al piano primo.
La finitura superficiale dei pavimenti è costituita da elementi in gres.
I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno con vetro doppio. I davanzali interni sono in legno, mentre i davanzali esterni e le soglie delle portefinestre sono in pietra naturale.
Gli elementi oscuranti sono costituiti da persiane in legno con movimento a battente.
Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, vaso e bidet. Il bagno al piano primo è dotato di lavabo, vaso, bidet, e vasca.
Il terrazzo presente ad ovest dell'edificio presenta una finitura superficiale della pavimentazione in gres e lungo il bordo è presente una ringhiera metallica a disegno semplice.
I balconi al piano terra e primo presentano una finitura superficiale della pavimentazione costituita da elementi in monocottura: i parapetti sono in muratura e dotati di copertina in pietra naturale.
Il riscaldamento avviene mediante un generatore di calore alimentato a G.P.L. posto all'interno di apposito vano tecnico con accesso dal balcone al piano primo: i radiatori sono in ghisa. Il deposito di G.P.L. risulta installato sul sedime corrispondente al bene comune non censibile ai subalterni 1, 3 e 4, servendo le unità immobiliari individuate come beni n. 1 e 2 nella presente relazione, nonché la restante porzione di fabbricato di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura espropriativa.

BENE N° 3 – BASSO FABBRICATO AD USO DEPOSITO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANO T

Trattasi di **basso fabbricato ad uso deposito (erroneamente accatastato quale area urbana - cat. F/1)** composto da un singolo locale con accesso dall'area cortilizia di pertinenza dell'immobile individuato nella presente perizia come bene n. 1.
Il bene si configura quale enclave dell'area cortilizia pertinenziale dell'immobile indicato come bene n. 1 nella presente relazione.
Il tutto sito nel Comune di San Raffaele Cimena, via Pertengo civico 79.
L'edificio presenta finiture superficiali esterne in intonaco tinteggiato, mentre all'interno si presenta al grezzo con laterizio a vista. La pavimentazione risulta costituita da un battuto in calcestruzzo. La copertura presenta un'orditura lignea con manto di tipo discontinuo costituito da tegole marsigliesi, onduline metalliche e coppi. Sono evidenti segni di rattoppi posticci vari eseguiti sulla copertura. Non risulta presente alcun sistema di raccolta delle acque piovane.
I serramenti sono costituiti da una porta metallica in pessimo stato conservativo e da una finestra fissa con telaio metallico e vetri singoli, alcuni dei quali mancanti.
L'unità immobiliare è priva d'impianti.

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Trattasi di **terreno agricolo (prato arborato)** di estensione superficiale nominale catastale pari a 2.462 mq, situato su un versante collinare con esposizione verso ovest e collocato ad una quota altimetrica ricompresa tra i 370 ed i 390 metri sul livello del mare.
Il terreno risulta caratterizzato da uno sviluppo planimetrico irregolare e da un'inclinazione variabile, a tratti accentuata.
Il terreno confina con la corte pertinenziale dell'immobile indicato nella presente relazione come bene n. 1.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

L'accesso pedonale e carraio al sito avviene dalla via pubblica, attraversando il fondo di proprietà di terzi individuato con il mappale 214, nonché attraversando la corte pertinenziale dell'immobile individuato come bene n. 1 nella presente relazione.
Il tutto sito nel Comune di San Raffaele Cimena, via Pertengo civico 79.
Il terreno si presenta incolto e lasciato a prato, con prevalenza di vegetazione di tipo erbacea. Sono altresì presenti alcuni alberi di piccola e media grandezza. Il terreno non presenta recinzioni, ad eccezione del lato confinante con il mappale 104 in cui è presente una recinzione costituita da pali metallici infissi al terreno a supporto di una rete anch'essa metallica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – ABITAZIONE SVILUPPATA SU TRE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1-2

Alla data di espletamento del sopralluogo, il bene oggetto di pignoramento risultava **occupato dall'esecutato**, il quale vi risiede con il proprio nucleo famigliare.

Si allega alla presente relazione copia del **certificato di residenza** dell'esecutato.

BENE N° 2 - ABITAZIONE SVILUPPATA SU DUE PIANI UBICATA A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANI T-1

Alla data di espletamento del sopralluogo, il bene oggetto di pignoramento risultava **occupato dalla Sig.ra ***Omissis***** in virtù di **contratto di comodato sottoscritto in data 19/03/2024**, Registrato presso l'Ufficio Territoriale di Chivasso in data 30/03/2024 al n. 340, serie 3X. Il contratto prevede una durata dal 19/03/2024 al 19/03/2029.

Si allega copia della comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e del contratto pervenuta allo scrivente.

Si precisa che detto titolo non risulta opponibile a terzi.

BENE N° 3 – BASSO FABBRICATO AD USO DEPOSITO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79 – PIANO T

Alla data di espletamento del sopralluogo, il bene oggetto di pignoramento risultava **occupato dall'esecutato**, il quale lo utilizza come deposito.

BENE N° 4 – TERRENO AGRICOLO UBICATO A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Alla data di espletamento del sopralluogo, il bene oggetto di pignoramento risultava **occupato dall'esecutato**, quale estensione dell'area cortilizia dell'abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1, 2, 3 E 4 – ABITAZIONI, BASSO FABBRICATO E TERRENO AGRICOLO UBICATI A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Sulla scorta della disamina della documentazione ipocatastale agli atti, nonché in relazione agli accertamenti svolti, lo scrivente è in grado di riferire quanto in appresso.

Alla data del 31/03/2006 i beni oggetto di pignoramento risultavano in capo:

- all'esecutato Sig. ***Omissis*** per la piena proprietà in virtù di **atto di divisione** a rogito Roberto De Leo Notaio in Chivasso del 31/03/2006 rep. 150.195, racc. 25.148, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 13/04/2006 ai numeri 19.354/12.152, con il quale venivano assegnati all'esecutato i diritti di comproprietà pari al 60% in capo al Sig. ***Omissis***, relativamente ai beni all'epoca individuati presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffale Cimena, particella 179, subalterno 2 (da cui derivano i beni indicati con i numeri 1 e 2 nella presente relazione), nonché alla particella 217 (bene n. 3 nella presente relazione), oltre al terreno censito presso il N.T.C. al foglio 15 mappale 196 (bene n. 4 nella presente relazione).

Il primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 19/08/2024 è il seguente:

- **atto di compravendita** a rogito Carlo Alberto Ferreri Notaio in Chivasso del 11/10/1994 rep. 83.367, racc. 6.235, con il quale i Sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis*** acquistarono in comune ed in ragione del 60 % (sessanta per cento) il Sig. ***Omissis*** e del 40 % (quaranta per cento) il Sig. ***Omissis***, l'intero della proprietà dei beni all'epoca individuati al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179 (in corso di classamento) nonché i terreni individuati al N.C.T. al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena mappali 53, 54, 57, 101 et 102 dai Sig.ri ***Omissis*** e ***Omissis***.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- In relazione a quanto riportato in precedenza **sussiste continuità nelle trascrizioni** per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1, 2, 3 E 4 – ABITAZIONI, BASSO FABBRICATO E TERRENO AGRICOLO UBICATI A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Sulla scorta della disamina della certificazione notarile agli atti ed in relazione agli accertamenti svolti, lo scrivente è in grado di indicare le seguenti formalità.

Iscrizioni

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

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 03/07/2007 ai numeri R.G. 35.880 / R.P. 8.686.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2, particella 217 e terreno censito presso il N.C.T. al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 196.

A favore di: ***Omissis*** per la piena proprietà.

Contro: ***Omissis*** per la piena proprietà.

Capitale: 480.000,00 €.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Totale: 960.000,00 €.

Nota: si precisa che l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2 risulta essere stata soppressa con variazione per divisione del 30/05/2024 prot. n. 205667.1/2024, generando gli attuali subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione).

- **Ipoteca da concessione amministrativa – riscossione derivante da ruolo.**
  Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 21/03/2023 ai numeri R.G. 11.830 / R.P. 1.688.
  Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2, particella 217 e terreno censito presso il N.C.T. al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 196.
  A favore di: ***Omissis*** per la piena proprietà.
  Contro: ***Omissis*** per la piena proprietà.
  Capitale: 310.998,41 €.
  Totale: 621.996,82 €.

Nota 1: si precisa che l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2 risulta essere stata soppressa con variazione per divisione del 30/05/2024 prot. n. 205667.1/2024, generando gli attuali subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione).

Nota 2: l'ipoteca colpisce ulteriori beni di proprietà dell'esecutato estranei alla presente procedura esecutiva, censiti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappali 53 et 197.

- **Ipoteca da concessione amministrativa – riscossione derivante da ruolo.**
  Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 24/03/2023 ai numeri R.G. 12.423 / R.P. 1.777.
  Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2, particella 217 e terreno censito presso il N.C.T. al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 196.
  A favore di: ***Omissis*** per la piena proprietà.
  Contro: ***Omissis*** per la piena proprietà.
  Capitale: 132.326,47 €.
  Totale: 264.652,94 €.

Nota 1: si precisa che l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2 risulta essere stata soppressa con variazione per divisione del 30/05/2024 prot. n. 205667.1/2024, generando gli attuali subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione).

Nota 2: l'ipoteca colpisce ulteriori beni di proprietà dell'esecutato estranei alla presente procedura esecutiva, censiti al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappali 53, 194 et 197.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare.**
  Trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 19/08/2024 ai numeri R.G. 36.498 / R.P. 27.643.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2, particella 217 e terreno censito presso il N.C.T. al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 196.
A favore di: ***Omissis*** per la piena proprietà.
Contro: ***Omissis*** per la piena proprietà.

Nota: si precisa che l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2 risulta essere stata soppressa con variazione per divisione del 30/05/2024 prot. n. 205667.1/2024, generando gli attuali subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione). **La trascrizione del pignoramento risulta successiva alla pratica di variazione catastale**.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento ricade in **area normativa agricola E** del vigente P.R.G.C., la quale risulta disciplinata dall'art. 6 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Segnatamente, la maggior parte del compendio immobiliare ricade in area urbanistica **Ec – area agricola di collina** - fatta eccezione per una modesta porzione del terreno individuato con il mappale 196 (bene n. 4 nella presente relazione) che ricade in area urbanistica **Eb – area agricola boscata**.

Il P.R.G.C. stabilisce delle norme di carattere generale per le aree agricole E, nonché delle norme maggiormente specifiche per le sottocategorie tra le quali risultano enumerate le aree Ec ed Eb.

In generale, le **aree normative agricole E**, sono aree destinate ad attività di produzione agricola, alla selvicoltura ed alla tutela dell'ambiente.
Nelle aree agricole è consentita esclusivamente l'edificazione di residenze e attrezzature necessarie all'esercizio delle attività agricole e precisamente:

a) abitazioni per i coltivatori;
b) stalle, edifici per allevamenti a carattere aziendale (la cui realizzazione è condizionata al rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti autorità sanitarie secondo la vigente normativa). Perché un allevamento si definisca "a carattere aziendale" deve rispettare le seguenti condizioni:
   - l'azienda deve disporre di 1 ha di terreno agricolo ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
   - l'alimentazione del bestiame deve essere effettuata con prodotti provenienti dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/3.
c) silos, essiccatoi, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo;
d) ricoveri per macchine agricole;
e) serre;
f) locali per la lavorazione e commercializzazione dei prodotti della terra e degli allevamenti;
g) agriturismo (in conformità con i disposti della LR n.2 del 23.2.2015 "*Nuove disposizioni in materia di agriturismo*");
h) le attività connesse con la conduzione agricola previste dal Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n° 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001 n° 57";
i) capanni per gli attrezzi con Superficie max di 15 mq.

Nota: si richiamano le maggiori restrizioni relative alle aree Ec ed Eb riportate nel prosieguo.
L'attuazione degli interventi edilizi è soggetta a titolo edilizio semplice, o convenzionato qualora l'intervento presupponga la cessione di aree al Comune e l'asservimento di aree ad uso pubblico per la realizzazione di interventi di viabilità o servizi.
I titoli edilizi per l'edificazione di residenze rurali in area agricola sono rilasciati:

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

- a imprenditori agricoli professionali (IAP), come definiti all'art. 1 Decreto Legislativo 29 marzo 2004 n° 99, che siano proprietari dei suoli o affittuari che, ai sensi delle leggi vigenti, abbiano acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della stessa e previo assenso del proprietario;
- ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto precedente;
- a imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi dell'art. 2 della L.R. 63/78 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutti gli altri titoli edilizi riguardanti attività ed impianti, sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.
Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari, di un atto di impegno che preveda quanto enunciato ai commi 7 e 8 dell'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..
Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali delle aree agricole si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto e sono quelli previsti dall'art. 25 L.R. 56/77 e s.m.i..
In ogni caso, i fabbricati e le porzioni di questi destinati all'abitazione rurale, non potranno avere volume maggiore di 1.500 mc compresi anche i volumi destinati al ricetto agrituristico.
Per le abitazioni rurali esistenti e gli edifici a destinazione residenziale presenti alla data di adozione del presente piano, purché realizzati con regolare titolo edilizio, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
Nelle aree normative E sono ammessi ampliamenti una tantum nella misura massima del 20% della Sul, con un minimo, sempre consentito, di 25 mq, oltre agli interventi inerenti al miglioramento dell'efficienza energetica.
Sono inoltre ammessi bassi fabbricati al servizio delle residenze esistenti con superficie massima di mq. 25 e H. massima di 2,50 ml.
Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale, gli interventi di ampliamento una tantum ammessi devono avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.
Gli interventi edilizi di ampliamento e nuova edificazione e cambio di destinazione d'uso, sono assoggettati a titolo edilizio convenzionato nel caso in cui siano previste dismissioni di aree per viabilità, servizi pubblici e/o opere di urbanizzazione.
Negli edifici esistenti a destinazione residenziale è sempre ammessa la destinazione ricettiva limitatamente a bed&breakfast e affittacamere.
Gli edifici abbandonati già adibiti a residenza rurale che non siano di proprietà di aziende agricole o di imprenditori agricoli, possono essere interamente recuperati per uso residenziale e/o per attività turistiche, ricreative, di ristorazione, sportive e culturali.
Le recinzioni dei terreni di pertinenza dell'azienda agricola e degli edifici a destinazione residenziale prospicienti strade pubbliche, sono realizzate nelle forme previste dal Regolamento Edilizio. Sugli altri fronti le recinzioni possono essere realizzate con paletti di legno o ferro e con rete metallica di altezza massima di mt. 2,50, senza zoccolatura. Non sono ammesse recinzioni di lotti agricoli non edificati, fatto salvo quanto indicato in precedenza.
Tutti gli edifici di nuova costruzione, quelli sottoposti ad interventi di ristrutturazione edilizia o a demolizione e ricostruzione, devono essere dotati di sistemi di separazione e convogliamento in apposite cisterne delle acque meteoriche affinché le stesse siano destinate al riutilizzo nelle aree verdi di pertinenza dell'immobile.
Per la costruzione di muri di contenimento terra dovrà essere presentata, insieme alla documentazione di progetto, una relazione relativa alla stabilità dei terreni ed al deflusso delle acque.
Tutti gli interventi edilizi dovranno uniformarsi agli elementi tipologici e formali propri del contesto in cui si inseriscono; in particolare dovranno essere conservate e valorizzate le emergenze storico-rurali.

Per quanto non espressamente regolamentato dalle Norme di Attuazione si fa diretto riferimento all'apparato normativo vigente per le attività agricole e quelle ad esse connesse ed in particolare:
- Decreto Legislativo 18/05/2001 n° 228 – Orientamento e modernizzazione del settore agricolo a norma dell'art. 7 della Legge 5/3/2001 n° 57;

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

- Leggi sanitarie ed ambientali per l'attività zootecnica senza terra;
- Legge 5/12/1985 n° 730.

Nelle aree agricole esistenti comprese in classe IIIA, qualora le condizioni di pericolosità lo consentano, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni. Tali interventi dovranno essere subordinati all'esecuzione di studi specifici di dettaglio, indirizzati a valutare la loro compatibilità geologica e idraulica e a prescrivere gli accorgimenti tecnici eventualmente necessari per la mitigazione della pericolosità. Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi, in settori interessati da processi distruttivi torrentizi e di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti.

Le norme specifiche relative alle aree Ec ed Eb sono riassunte nel prosieguo.

Le **aree normative agricole di collina Ec** corrispondono alle aree agricole collinari parzialmente edificate.
In tali aree sono ammesse le seguenti attività:
- stalle, edifici per allevamenti a carattere aziendale (la cui realizzazione è condizionata al rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti autorità sanitarie secondo la vigente normativa). Perché un allevamento si definisca "*a carattere aziendale*" deve rispettare le seguenti condizioni:
  - l'azienda deve disporre di 1 ha di terreno agricolo ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
  - l'alimentazione del bestiame deve essere effettuata con prodotti provenienti dall'azienda stessa in misura non inferiore ad 1/3.
- ricoveri per macchine agricole;
- agriturismo (in conformità con i disposti della LR n.2 del 23.2.2015 "*Nuove disposizioni in materia di agriturismo*");
- capanni per gli attrezzi con Superficie max di 15 mq.

Non risulta ammessa la nuova edificazione ai fini della residenza agricola e delle attività connesse con la conduzione agricola.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione sono assoggettati a titolo edilizio semplice o convenzionato (nel caso di cessioni o asservimenti ad uso pubblico di aree). Il progetto deve affrontare, con idonei elaborati grafici, i seguenti temi:
- il corretto inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi;
- gli allacciamenti alle opere di urbanizzazione e/o tipologie di dimensionamento degli impianti di depurazione;
- l'eventuale cessione di aree al Comune e/o l'asservimento ad uso pubblico per la realizzazione di interventi di viabilità o servizi.

È comunque sempre possibile il trasferimento di capacità edificatoria per la residenza rurale in altre aree agricole edificabili, al netto dei volumi preesistenti, nella misura e con le modalità definite dalle norme generali relative alle aree agricole E.

Ai fini del calcolo della capacità edificatoria per residenza rurale, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui. L'eventuale trasferimento da altri Comuni della capacità edificatoria deve risultare da un atto di vincolo, trascritto nei registri immobiliari, a favore dei Comuni su cui insistono le aree da cui è trasferita la capacità edificatoria e riportato in apposito registro presso il Comune.
Non sono ammessi gli impianti a terra per la produzione di energia da fonti rinnovabili nelle aree comprese in aree in dissesto idraulico e idrogeologico (classe III e in ambito Ea e Eb).

Le **aree normative agricole boscate Eb** rientrano nella rete ecologica provinciale e comunale. Sono caratterizzate dalla presenza di boschi così come definiti all'art. 3 della L.R. 4/09 e sono sottoposte a vincolo ai sensi del D.L. 27 gennaio 2004 n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 142

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

comma 1 lettera g, nonché assoggettate al procedimento autorizzativo di cui all'art. 146 dello stesso Codice.
Gli interventi che comportino la trasformazione delle superfici boscate devono privilegiare soluzioni che consentano un basso impatto visivo sull'immagine complessiva del paesaggio e la conservazione dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi del contesto, tenendo conto anche della funzione di intervallo fra le colture agrarie e di contrasto all'omogeneizzazione del paesaggio rurale di pianura e di collina.

L'individuazione in cartografia delle aree boscate è indicativa: le prescrizioni di cui al presente articolo sono valide all'interno di tutte le aree boscate, come definite dal presente comma, anche se non indicate in cartografia. Sono escluse dalle prescrizioni del presente articolo le aree indicate in cartografia che risultino, a seguito di adeguata relazione tecnica forestale, non rientranti nella definizione di bosco di cui al presente comma.

Per la gestione delle superfici forestali si applicano le disposizioni e gli strumenti di pianificazione di cui alla l.r. 4/2009 e i relativi provvedimenti attuativi.

Le aree normative Eb sono destinate all'esercizio dell'attività agricola, forestale e agrituristica. In queste aree non è consentita la realizzazione di nuovi edifici. Sono ammessi gli interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento delle strade rurali e dei sentieri esistenti, nonché le opere infrastrutturali utili a migliorare la fruizione della risorsa boschiva.

È comunque sempre possibile il trasferimento di capacità edificatoria delle aree **Eb** nelle aree agricole edificabili, al netto dei volumi preesistenti.

Le recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente con paletti di legno e dovranno garantire l'accessibilità ai percorsi tradizionali ed ai siti di interesse paesistico.

In queste Aree le opere per il consolidamento, il contenimento e la prevenzione di frane e smottamenti e le opere per la difesa spondale dei corsi d'acqua siano prioritariamente realizzate utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica.
Non sono ammessi gli impianti a terra per la produzione di energia da fonti rinnovabili nelle aree comprese in aree in dissesto idraulico e idrogeologico (classe III e in ambito Ea e Eb)

Pericolosità geomorfologica

Le particelle n. 196, 217, 214 (parte) e 215 (parte) ricadono in area di ***classe IIIA*** di pericolosità geomorfologica. In tali ambiti territoriali non sono ammesse nuove edificazioni. Gli edifici isolati esistenti e non ricadenti in aree di dissesto attivo sono considerati alla stregua di edifici in classe IIIB3 in assenza delle opere di riassetto. Le ristrutturazioni e gli ampliamenti sono condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Negli edifici isolati situati in aree di dissesto attivo (attuale o futuro) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento, restauro conservativo, senza incremento di carico antropico né di volume e/o superficie. Qualora fattibile dal punto di vista tecnico, interventi di ristrutturazione e di ampliamento una tantum per adeguamenti igienico funzionali fino ad un massimo di 25 mq.

Le particelle n. 213, 214 (parte) e 215 (parte) ricadono in area di ***classe IIIB2 – ambito collinare*** di pericolosità geomorfologica. In tali aree gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione e cambio di destinazione eventualmente ammessi sono subordinati alla realizzazione di

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

interventi di riassetto e sistemazione idrogeologica, supportati da adeguati studi e indagini geologiche, che potranno essere condotti da soggetti sia privati/consortili sia pubblici. In assenza di detti interventi di sistemazione idrogeologica, gli edifici esistenti potranno essere unicamente oggetto di interventi edilizi che non comportino un aumento del carico antropico, la cui fattibilità dovrà essere validata attraverso uno studio geologico di dettaglio.
A seguito degli interventi di riassetto e sistemazione idrogeologica saranno ammessi gli interventi previsti dal P.R.G.C. per le singole aree normative. In ogni caso gli interventi di nuova costruzione, quando ammissibili, devono rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- in fase di scavo devono essere predisposte opere di sostegno provvisionali a salvaguardia della stabilità dei fronti e delle aree adiacenti;
- il piano di posa delle fondazioni degli edifici deve essere collocato nel substrato roccioso, dl quale andranno valutate le caratteristiche litotecniche;
- devono essere rilevate a mantenute in efficienza le linee drenanti esistenti;
- devono essere garantiti la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue e di scorrimento superficiale, escludendo in modo tassativo la dispersione non controllata;
- deve essere mantenuta una distanza minima dei manufatti dai cigli superiori delle scarpate con altezza maggiore di 2 m, sia di natura antropica, sia naturale. Tale distanza minima dovrà essere valutata mediante specifiche verifiche di stabilità.

Sulla scorta della disamina del **certificato di destinazione urbanistica** prodotto dall'Ufficio Tecnico Comunale, viene riportato che **parte delle particelle 196 et 214** sono interessate da una **frana quiescente**.

Per una migliore comprensione dei parametri di zona e di quanto non meglio precisato nel presente paragrafo si rimanda alla consultazione integrale delle N.T.A. del vigente P.R.G.C. nonché all'allegata documentazione.
Si allega copia del **certificato di destinazione urbanistica prot. n. 8603/2024** rilasciato dal Comune di San Raffaele Cimena in data 21/11/2024.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1, 2, 3 E 4 – ABITAZIONI, BASSO FABBRICATO E TERRENO AGRICOLO UBICATI A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Licenze e/o concessioni edilizie

Il fabbricato rurale dal quale derivano parte degli odierni beni risale con ogni probabilità al periodo preunitario, essendo indicata la presenza di un edificio già nella cartografia del Catasto Rabbini, riconducibile agli anni 1858/1859 (fonte Archivio di Stato).

Relativamente al compendio immobiliare oggetto di pignoramento, agli atti dell'archivio edilizio comunale risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Autorizzazione Edilizia n. 314 del 11/05/1968** per "*ampliamento di fabbricato rurale per costruzione di stalla, tettoia, pollaio e concimaia*".
  Istanza prot. 3512 del 09/04/1968.

- **Domanda Edilizia prot. n. 3911 del 10/07/1994** per "*risanamento conservativo, sistemazione interna di fabbricato di civile abitazione, con costruzione di servizi igienico-sanitari*".

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Nota: lo scrivente evidenzia che l'Ufficio Tecnico Comunale ha fornito allo scrivente la summenzionata pratica edilizia, la quale tuttavia risulta **priva di esplicito provvedimento autorizzativo/concessorio**.

- **Concessione Edilizia prot. n. 3931 del 15/02/1996** per "*sistemazione interna di fabbricato di civile abitazione con costruzione di servizio igienico-sanitario* ".
  Istanza prot. 2053 del 19/09/1994.
  Richiesta voltura prot. 754 del 01/03/1996.
  Voltura del 04/06/1997.
  Denuncia di inizio lavori prot. n. 1771 del 17/05/1996 (data inizio lavori indicata 16/05/1996).
  Ulteriore Denuncia di inizio lavori prot. n. 2011 del 04/06/1996 (data inizio lavori indicata 04/03/1996 e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà nel quale veniva riferito che parte dei lavori in economia hanno avuto inizio in data 04/03/1996).

- **Concessione Edilizia prot. n. 4102 notificata in data 07/10/1996** per "*Progetto di variante a concessione edilizia n. 3931 del 15/02/1996 e cambio di destinazione di fabbricato contiguo*".
  Istanza prot. 1833 del 21/05/1996.

- **Concessione Edilizia prot. n. 4213 notificata in data 20/05/1998** per "*Progetto di variante in corso d'opera a concessione edilizia n. 4102/1996*".
  Istanza prot. 4180 del 16/12/1997.

- **Concessione Edilizia prot. n. 4238 notificata in data 30/10/1998** per "*Rete di adduzione acqua potabile*".
  Istanza prot. 2310 del 02/07/1998.

- **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3881 del 23/11/1998** "*Per il posizionamento di un serbatoio di stoccaggio gas G.P.L. interrato [...] da LT. 5.000 a servizio della casa di civile abitazione sita in via Pertengo n. 79 nel Comune di San Raffaele Cimena (TO)*".
  Parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Torino prot. n. 13287/PV, prat. N. 29.263.
  Denuncia di fine lavori prot. 187 del 18/01/1999.

- **Concessione Edilizia prot. n. 4482 notificata in data 18/07/2001** per "*Trasformazione portico in abitazione e recupero del sottotetto ai fini abitativi*".
  Istanza prot. 3539 del 30/09/2000.

- **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 292 del 23/04/2024 – istanza MUDE n. 01-001252-0000952060-2024** per "*divisione unità immobiliare*".
  Comunicazione di ultimazione dei lavori del 07/06/2024 (data ultimazione lavori dichiarata 25/05/2024).

L'Ufficio tecnico comunale **non** ha indicato o fornito allo scrivente ulteriori pratiche edilizie riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Relativamente alle unità immobiliari individuate presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179 subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione), le pratiche rappresentative dell'ultimo stato licenziato agli atti corrispondono alla Concessione Edilizia prot. n. 4482 del 18/07/2001, nonché alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 292 del 23/04/2024.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Relativamente all'unità immobiliare individuata presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 217, l'ultimo stato licenziato agli atti **potrebbe** essere fatto risalire alla Autorizzazione Edilizia n. 314 del 11/05/1968.

Agibilità

Agli atti dell'Archivio edilizio del Comune di San Raffaele Cimena **non** risulta la presenza dell'agibilità relativa ai fabbricati oggetto di pignoramento.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Sulla scorta delle ricerche espletate presso il sistema informativo per la prestazione energetica degli edifici (SIPEE), lo scrivente ha potuto constatare che **non** risultano presenti Attestati di Prestazione Energetica relativi alle abitazioni oggetto di pignoramento (beni n. 1 e 2 nella presente relazione.
  Quanto al basso fabbricato ad uso deposito (bene n. 3 nella presente relazione), oltre ad essere privo di impianti, trattandosi di fabbricato isolato con una superficie utile inferiore a 50 mq, lo scrivente riferisce che è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica.

- Sulla scorta delle ricerche espletate presso l'archivio edilizio comunale **non** è emersa la presenza delle dichiarazioni di conformità degli impianti posti a servizio del fabbricato.

Irregolarità edilizie

Nota metodologica: con riferimento alla Concessione Edilizia prot. n. 4482 del 18/07/2001 lo scrivente ha rilevato alcune **incoerenze grafiche nella rappresentazione delle opere in progetto e dello stato esistente**. Nello specifico la sezione C-C viene rappresentata erroneamente con una profondità di manica pari a quella della sezione A-A. Sempre in corrispondenza della porzione di edificio corrispondente alla sezione C-C si rilevano delle differenze nella profondità della manica tra il piano seminterrato (terra) ed i piani superiori, mentre nel prospetto Nord-Ovest tali differenti profondità non risultano presenti.

Sulla scorta della disamina della documentazione resa disponibile da parte dell'archivio edilizio del Comune di San Raffaele Cimena, lo scrivente ha potuto rilevare la presenza delle seguenti **irregolarità**:

Per l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 3 (bene n. 1 nella presente relazione):

Rif.: Concessione Edilizia prot. n. 4482 del 18/07/2001 e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 292 del 23/04/2024.

- Al piano terreno (progettualmente indicato quale piano seminterrato) - modifiche sia interne, sia esterne, consistenti in:
  - una minore estensione superficiale del portico con affaccio verso ovest;
  - lievi differenze dimensionali nello sviluppo del fabbricato;
  - minore estensione del locale bagno a vantaggio della cucina ed assenza di antibagno;
  - maggiore estensione superficiale dei locali soggiorno e lavanderia a svantaggio della cucina;
  - diversa posizione della portafinestra del soggiorno;
  - il pavimento del locale soggiorno risulta ad una quota inferiore di circa 35 cm rispetto alla pavimentazione dei restanti locali;
  - l'altezza libera del locale adibito a soggiorno è pari a 2,62 metri;
  - l'altezza libera del locale lavanderia è pari a 2,29 metri.
- Al piano primo (progettualmente indicato quale piano terreno) – modifiche sia interne, sia esterne, consistenti in:

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

- lievi differenze dimensionali nello sviluppo del fabbricato;
- minore estensione del locale bagno;
- minore estensione di un locale camera avente superficie inferiore ai 9 mq;
- differente sviluppo planimetrico della camera padronale;
- assenza di un divisorio tra la scala ed il disimpegno.

- Al piano secondo (progettualmente indicato quale piano primo) – modifiche sia interne, sia esterne, consistenti in:
  - lievi differenze dimensionali nello sviluppo del fabbricato;
  - assenza di arredi fissi con conseguente altezza minima del locale camera pari a 1,33 metri e del bagno pari a 1,31 metri;
  - differente sviluppo planimetrico dei locali generato da lievi traslazioni delle tramezze.

Per l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 4 (bene n. 2 nella presente relazione):

Rif.: Concessione Edilizia prot. n. 4482 del 18/07/2001 e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 292 del 23/04/2024.

- Al piano terreno - modifiche sia interne, sia esterne, consistenti in:
  - una minore estensione superficiale del terrazzo con affaccio verso ovest;
  - lievi differenze dimensionali nello sviluppo del fabbricato;
  - differente conformazione degli spazi interni;
  - assenza di antibagno;
  - diversa posizione della finestra posta verso l'angolo cottura.
- Al piano primo – modifiche sia interne, sia esterne, consistenti in:
  - presenza di nicchia sul balcone con affaccio verso est al cui interno è presente il generatore di calore;
  - differente sviluppo planimetrico dei locali generato da traslazioni delle tramezze nonché dalla presenza di cavedi.

Per l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 217 (bene n. 3 nella presente relazione):

Rif.: Autorizzazione Edilizia n. 314 del 11/05/1968.

Lo scrivente riferisce che la realizzazione del basso fabbricato presente in sito **potrebbe** essere fatta risalire alla costruzione di un pollaio, del quale viene fatto cenno nella pratica edilizia n. 314 del 11/05/1968. Disaminando l'elaborato grafico, tuttavia, lo scrivente ha potuto riscontrare che del pollaio **non** viene data rappresentazione se non limitatamente ad una **sagoma, priva di quote, accennata su una planimetria in scala 1:500**. Tale sagoma, inoltre, risulta **collocata in posizione differente rispetto alla posizione dell'attuale basso fabbricato**. In tutte le successive pratiche edilizie non risulta accennata la presenza di alcun pollaio o basso fabbricato. In relazione a quanto evidenziato in precedenza, data la scarsità di documentazione che ne possa legittimare l'avvenuta costruzione, **lo scrivente ritiene prudenziale considerare che la realizzazione del basso fabbricato sia avvenuta senza idoneo titolo autorizzativo, o comunque in totale difformità dall'Autorizzazione Edilizia n. 314 del 11/05/1968 in quanto collocata in posizione differente rispetto a quanto ivi indicato.**

Indicazioni relative alla presenza di irregolarità edilizie non sanabili

Lo scrivente evidenzia che **non** tutte le irregolarità indicate in precedenza risultano sanabili. Nello specifico lo scrivente osserva quanto in appresso:

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Per l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 3 (bene n. 1 nella presente relazione):

- risulta necessario **ripristinare la presenza dei disimpegni aventi funzione di antibagno** al piano terra e primo;
- la camera al piano primo avente superficie inferiore ai 9 mq, **non potrà essere destinata a stanza da letto**;
- il locale **soggiorno**, avendo un'altezza libera inferiore ai 2,70 metri, potrà essere adibito esclusivamente ad **usi accessori** (locale di sgombero e similari);
- il locale **lavanderia**, avendo un'altezza libera inferiore ai 2,40 m **non potrà avere funzioni correlate con la residenza** in quanto privo dei requisiti stabiliti dal D.M. Sanità 05/07/1975;
- risulta necessario **ripristinare gli arredi fissi al piano secondo** (sottotetto) al fine di rispettare le altezze minime interne dei locali ivi presenti.

Per l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 4 (bene n. 2 nella presente relazione):

- risulta necessario **ripristinare la presenza del disimpegno avente funzione di antibagno** al piano terra;
- occorre dotare il bagno al piano primo di un disimpegno avente funzione di antibagno.

Tenuto conto di un grado di finitura coerente con l'esistente, **lo scrivente stima i costi necessari ad emendare le irregolarità elencate in precedenza in un importo complessivo pari a 1.800,00 € (Euro tremilatrecento/00)** tenendo conto che tale importo dipenderà strettamente dalle scelte progettuali nonché dalle soluzioni tecniche che verranno adottate.

Per l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 217 (bene n. 3 nella presente relazione):

Quanto al basso fabbricato adibito a deposito presente in sito, lo scrivente evidenzia che la sua realizzazione si configura quale nuova costruzione, intervento subordinato a permesso di costruire. Data la natura dell'opera, lo scrivente ritiene antieconomico ipotizzare la preservazione del basso fabbricato, il quale, oltre a presentarsi con caratteristiche costruttive carenti, risulta anche in pessimo stato di conservazione. Lo scrivente ritiene pertanto opportuno considerare la sua demolizione.

Indicazioni relative all'eventuale possibilità di regolarizzare le difformità che caratterizzano il complesso immobiliare oggetto di pignoramento

Al fine di poter valutare l'eventuale regolarizzazione delle difformità individuate in precedenza sono disponibili diversi strumenti:

1) la sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (accertamento di conformità);
2) la sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità);
3) i condoni edilizi di cui alle leggi 28 febbraio 1985 n. 47, 23 dicembre 1994 n. 724 e 24 novembre 2003 n. 326;
4) il combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47.

Si segnala, infine, che in relazione ai recenti aggiornamenti portati dal Decreto-Legge n. 69 del 2024, convertito dalla Legge n. 105 del 24/07/2024, risulta possibile avvalersi delle facoltà concesse dal neo-introdotto art. 36-*bis* al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.. Segnatamente tale dispositivo ha modificato l'istituto dell'accertamento di conformità con riguardo a due ipotesi:

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

1) interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA ex art. 23, nonché interventi eseguiti con variazioni essenziali;
2) interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA ex art. 22.

Sia al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sia al fine della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria di cui all'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., risulta necessario che gli interventi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della istanza (**doppia conformità**).

Quanto alla possibilità di avvalersi delle facoltà concesse dalle norme relative ai condoni edilizi, lo scrivente rileva che in sede di accesso agli atti amministrativi presso l'Archivio edilizio del Comune di San Raffaele Cimena **non** sono stati individuati eventuali condoni pendenti.

Quanto al combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria se le ragioni di credito siano precedenti all'entrata in vigore della L. 326/2003, ultima legge sul condono, ossia antecedenti al 26/11/2003. Nel caso specifico tale eventualità **non** risulta verificata in quanto le ragioni del credito possono esser fatte risalire alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 19/08/2024.

Con l'inserimento dell'art. 36-*bis* del D.P.R. 380/01 e s.m.i. risulta possibile, infine, ottenere il permesso di costruire o presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione dell'istanza, nonché alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento. Detto articolo sostanzialmente prevede una conformità "*asimmetrica*" in base alla situazione urbanistica vigente alla presentazione dell'istanza di sanatoria, nonché edilizia ancorché relazionata al periodo di esecuzione delle irregolarità. In sede di esame della pratica lo Sportello Unico ha la facoltà di condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, entro un termine assegnato, di interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

In ragione delle considerazioni espresse in precedenza lo scrivente riferisce quanto in appresso:

Per l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 3 (bene n. 1 nella presente relazione):

Appare possibile, a giudizio dello scrivente, procedere alla regolarizzazione del fabbricato rifacendosi alle **misure ordinarie** stabilite dall'articolo 37 del D.P.R. 380/01, previo ripristino dei disimpegni aventi funzioni di antibagno ai piani terra e primo, nonché previo ripristino degli arredi fissi al piano secondo.
Tenuto conto di un grado di finitura coerente con l'esistente, lo scrivente stima i costi necessari di ripristino in un importo complessivo pari a 3.300,00 € (Euro tremilatrecento/00) oltre oneri di Legge tenendo conto che tale importo dipenderà strettamente dalle scelte progettuali nonché dalle soluzioni tecniche che verranno adottate.
Una volta eseguiti detti ripristini, al fine di poter sanare le irregolarità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Il costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia in sanatoria è stimabile nell'importo complessivo di 2.500,00 € (euro duemilacinquecento/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione e deposito di pratica, al quale occorrerà sommare la sanzione amministrativa che non potrà essere inferiore a € 516,00 (Euro cinquecentosedici/00), tenendo però in considerazione che tali costi sono assolutamente presunti e che saranno strettamente correlati alla

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

definizione della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Raffaele Cimena in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative.
Occorrerà infine presentare una pratica di aggiornamento catastale (DocFa) il cui costo viene stimato dallo scrivente in € 650,00 (Euro seicentocinquanta/00) oltre oneri di Legge ed in € 100,00 (Euro cento/00) quali diritti erariali.

Ottenuta la sanatoria, occorrerà presentare una segnalazione certificata per l'agibilità i cui costi vengono stimati in un importo pari a 2.500,00 € (Euro duemilacinquecento/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione di dichiarazione di conformità e/o di rispondenza degli impianti ad opera di tecnici abilitati.

Riassumendo, i costi stimati dallo scrivente sono i seguenti:

- 3.300,00 € quali costi stimati di ripristino;
- 2.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/01;
- 516,00 € quale sanzione amministrativa minima;
- 650,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 100,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa;
- 2.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della segnalazione certificata per l'agibilità e dichiarazione di conformità e/o di rispondenza degli impianti.

Per l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 4 (bene n. 2 nella presente relazione):

Appare possibile, a giudizio dello scrivente, procedere alla regolarizzazione del fabbricato rifacendosi alle **misure ordinarie** stabilite dall'articolo 37 del D.P.R. 380/01, previo ripristino dei disimpegni aventi funzioni di antibagno ai piani terra e primo.
Tenuto conto di un grado di finitura coerente con l'esistente, lo scrivente stima i costi necessari di ripristino in un importo complessivo pari a 1.800,00 € (Euro milleottocento/00) oltre oneri di Legge tenendo conto che tale importo dipenderà strettamente dalle scelte progettuali nonché dalle soluzioni tecniche che verranno adottate.
Una volta eseguiti detti ripristini, al fine di poter sanare le irregolarità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.. Il costo per la predisposizione della predetta pratica edilizia in sanatoria è stimabile nell'importo complessivo di 2.500,00 € (euro duemilacinquecento/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione e deposito di pratica, al quale occorrerà sommare la sanzione amministrativa che non potrà essere inferiore a € 516,00 (Euro cinquecentosedici/00), tenendo però in considerazione che tali costi sono assolutamente presunti e che saranno strettamente correlati alla definizione della pratica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Raffaele Cimena in relazione soprattutto all'importo delle sanzioni amministrative.
Occorrerà infine presentare una pratica di aggiornamento catastale (DocFa) il cui costo viene stimato dallo scrivente in € 450,00 (Euro quattrocentocinquanta/00) oltre oneri di Legge ed in € 50,00 (Euro cinquanta/00) quali diritti erariali.

Ottenuta la sanatoria, occorrerà presentare una segnalazione certificata per l'agibilità i cui costi vengono stimati in un importo pari a 2.500,00 € (Euro duemilacinquecento/00) oltre oneri di Legge, comprensivi di redazione di dichiarazione di conformità e/o di rispondenza degli impianti ad opera di tecnici abilitati.

Riassumendo, i costi stimati dallo scrivente sono i seguenti:

- 1.800,00 € quali costi stimati di ripristino;

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

- 2.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/01;
- 516,00 € quale sanzione amministrativa minima;
- 450,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 50,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa;
- 2.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della segnalazione certificata per l'agibilità e dichiarazione di conformità e/o di rispondenza degli impianti.

Per l'unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 217:

Non risultando economicamente sensato ipotizzare la sanatoria del fabbricato, occorrerà provvedere alla sua demolizione con rimessione in pristino dell'area sulla quale si erge. **I costi di demolizione e rimessione in pristino vengono stimati dallo scrivente in un importo pari a 1.800,00 € oltre oneri di Legge**.
Essendo il fabbricato già censito presso il N.C.E.U. come area urbana (Cat. F/1) non risulterà necessario prevedere alcuna pratica di variazione catastale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 1, 2, 3 E 4 – ABITAZIONI, BASSO FABBRICATO E TERRENO AGRICOLO UBICATI A SAN RAFFAELE CIMENA (TO) - VIA PERTENGO N. 79

Non risulta la presenza di un regolamento di condominio relativo al compendio immobiliare oggetto di pignoramento, non rivestendone comunque i fabbricati le caratteristiche previste dal Codice Civile.
Sulla scorta degli accertamenti effettuati **non** risultano pertanto vincoli od oneri condominiali che interessino i beni oggetto di pignoramento.

Nota: lo scrivente osserva che con l'atto di divisione a rogito dott. Roberto De Leo Notaio in Chivasso del 31/03/2006 rep. 150.195, racc. 25.148 veniva stabilito di destinare a strada di accesso delle rispettive proprietà l'appezzamento di terreno individuato al N.C.T. al foglio 15 mappale 195: le spese di manutenzione sia ordinaria, sia straordinaria della strada sarebbero state ripartite fra i comproprietari in parti uguali. Lo scrivente, tuttavia, riferisce che detto mappale **non** risulta ricompreso nel pignoramento immobiliare. Inoltre, alla data di espletamento del sopralluogo in sito **non** risultavano presenti né elementi fisici, né segni riconducibili alla percorrenza veicolare, **non** risultando presente alcun tipo di selciato stradale od in qualche modo carrabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

STIMA IMMOBILIARE.

La presente procedura estimativa ha per oggetto due unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale in zona agricola, un basso fabbricato ad uso deposito ed un terreno agricolo.
Sulla scorta delle ricerche di mercato, finalizzate all'individuazione di beni immobili di confronto (comparabili) contrattati di recente e di prezzo noto, lo scrivente ha rilevato una **sostanziale inerzia del mercato immobiliare locale**. Il mercato di zona si presenta relativamente attivo negli ambiti territoriali caratterizzata da una più facile accessibilità, mentre nelle aree maggiormente isolate a causa sia dell'orografia, sia delle caratteristiche della viabilità locale, lo scrivente ha riscontrato una sostanziale inerzia del mercato.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Lo scrivente ha esteso le ricerche di mercato considerando anche ambiti territoriali maggiormente estesi (fino al comune i Castagneto Po), non riuscendo ad individuare beni comparabili alle unità immobiliari residenziali oggetto della presente relazione.
In relazione alla situazione del mercato immobiliare di zona, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima dei beni oggetto di pignoramento mediante la metodologia del **costo di riproduzione deprezzato**.

Metodo del costo di riproduzione deprezzato.

Il costo di riproduzione deprezzato di un immobile si calcola sommando il valore di mercato del terreno edificato ed il costo di riproduzione della costruzione sovrastante, considerando il deterioramento fisico e le varie forme di obsolescenza alla data di stima. Tale metodologia, residuale, viene adottata in considerazione del fatto che il numero di compravendite relativo a fabbricati in zona risulta estremamente ridotto, non consentendo l'adozione di metodologie correlate al confronto di mercato.
I terreni sui quali ricadono i beni oggetto di pignoramento risultano a destinazione agricola, peraltro penalizzati dalla presenza di particolari condizioni geomorfologiche. In considerazione di tali peculiarità, lo scrivente ha ritenuto congruo stimare il valore dei terreni riferendosi ai valori agricoli medi della provincia di Torino, opportunamente soppesati sulla scorta di indagini di mercato. In considerazione della peculiare situazione del mercato di zona lo scrivente stima il **prezzo unitario medio di un terreno agricolo (prato arborato) in ambito collinare sito nel Comune di San Raffaele Cimena in un importo pari a 3,90 €/mq**.

Il costo unitario di riproduzione di beni a destinazione residenziale, sulla scorta di indagini condotte presso portali settorializzati e tenendo in considerazione parametri ordinari rappresentanti i costi prevedibili, viene stimato dallo scrivente in un importo pari a 1.904,17 €/mq, così meglio determinato:

- Costo di costruzione: 1.365,00 €/mq;
- Oneri concessori 14%: 191,10 €/mq;
- Oneri professionali 8%: 109,20 €/mq;
- Utile d'impresa 10%: 136,50 €/mq;
- Interessi sul capitale (stimati per 18 mesi): 102,37 €/mq;
- **Costo di riproduzione tot.:** **1.904,17 €/mq.**

L'importo precedente viene applicato alla superficie convenzionale del bene, assimilando il rapporto mercantile delle superfici direttamente collegato al valore di realizzazione di una certa determinata componente edilizia.

Per il basso fabbricato, lo scrivente stima un costo unitario di riproduzione pari a 475,00 €/mq, valutandolo pari ad un'incidenza di poco inferiore al 25% rispetto al costo di riproduzione delle unità residenziali.

Destinazione	Superficie Convenzionale	Costo unitario di riproduzione	Costo di riproduzione al nuovo
Bene n° 1 - Abitazione sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2	180,62 mq	1.904.17 €/mq	343.927,38 €
Bene n° 2 - Abitazione sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1	115,91 mq	1.904.17 €/mq	220.717,11 €

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Bene n° 3 - Basso fabbricato ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T	10,10 mq	475,00 €/mq	4.797,50 €
		Costo di riproduzione al nuovo complessivo:	**569.441,99 €**

Ai fini della stima del valore di mercato dei beni, agli importi individuati in precedenza occorre applicare il **deprezzamento per vetustà** degli immobili. Al fine di determinare i corretti coefficienti di deprezzamento lo scrivente ha considerato l'incidenza sul costo di costruzione delle differenti componenti che caratterizzano un edificio a destinazione d'uso residenziale avvalendosi sempre di portali settoriali, le quali vengono indicate in appresso:

- componenti edilizie: 72,77 %;
- componenti strutturali: 19,02 %;
- impianti elettrici: 3,52 %;
- altri impianti: 4,70 %.

Per il basso fabbricato invece vengono considerate esclusivamente le componenti edilizie e strutturali, in quanto privo di impianti:

- componenti edilizie: 79,28 %;
- componenti strutturali: 20,72 %.

Rifacendosi a parametri desumibili dalla letteratura in materia, la vita utile delle singole componenti, tenendo conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, può essere stimata come in appresso:

- componenti edilizie: vita utile 50 anni.
- componenti strutturali: vita utile 80 anni.
- impianti elettrici: vita utile 25 anni.
- altri impianti: vita utile 30 anni.

Gli immobili a destinazione d'uso residenziale sono stati oggetto di un importante intervento edilizio di ristrutturazione ed ampliamento che è stato realizzato al seguito del rilascio della Concessione Edilizia prot. n. 4482 del 18/07/2001. Quanto al basso fabbricato, presumibilmente la sua realizzazione potrebbe essere fatta risalire all'Autorizzazione Edilizia n. 314 del 11/05/1968.

La formula che consente il calcolo del deprezzamento in percentuale viene applicata in relazione alle variabili indicate in precedenza al fine di individuare i differenti coefficienti di deprezzamento da considerare per la stima. Sia per le componenti strutturali ed edilizie, sia per quelle impiantistiche, lo scrivente ha considerato una vita pari a 23 anni. Si è pertanto provveduto al calcolo del costo di costruzione deprezzato per le singole componenti dei beni

Identificativo	Componenti edilizie	Incidenza costo componente	Costo al nuovo componenti	Vita utile componenti	Vita componenti	Costo di costruzione deprezzato Ct = C x (1-t/n)	Costo di riproduzione deprezzato
Bene n° 1 - Abitazione sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2	Componenti edilizie	72,77 %	250.275,95 €	50	23	135.149,01 €	186.497,43 €
	Componenti strutturali	19,02 %	65.414,99 €	80	23	46.608,18 €	
	Impianti elettrici	3,52 %	12.106,24 €	25	23	968,50 €	

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

	Altri impianti	4,70 %	16.164,59 €	30	23	3.771,74 €	
Bene n° 2 - Abitazione sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1	Componenti edilizie	72,77 %	160..615,84 €	50	23	86.732,55 €	119.685,65 €
	Componenti strutturali	19,02 %	41.980,39 €	80	23	29.911,03 €	
	Impianti elettrici	3,52 %	7.769,24 €	25	23	621,54 €	
	Altri impianti	4,70 %	10.373,70 €	30	23	2.420,53 €	
Bene n° 3- Basso fabbricato ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T	Componenti edilizie	79,28 %	3.803,46 €	50	23	2.053,87 €	2.762,12 €
	Componenti strutturali	20,72 %	994,04 €	80	23	708,25 €	

Al costo di riproduzione deprezzato (beni n. 1, 2 e 3) viene sommato il valore dei terreni sui quali giacciono gli immobili, ottenendo conseguentemente i valori dei singoli beni.

I terreni presi in considerazione dallo scrivente corrispondono ai sedimi individuati al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Rafaele Cimena, mappali 196, 213 (parte), 215 et 217 aventi un'estensione superficiale nominale complessiva pari a 3.448 mq. Segnatamente sulla particella individuata con il mappale 213 giacciono le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale (beni n. 1 e 2), il mappale n. 215 coincide con l'area cortilizia pertinenziale del bene n. 1, il mappale 217 coincide all'incirca con la sagoma del basso fabbricato (bene n. 3), mentre il bene n. 4 coincide con il mappale 196.
Il costo dei terreni risulta pertanto determinato come in appresso:

$$Ct = Sup. \times 3{,}90 \frac{€}{mq}$$

Costo del terreno al N.C.T. foglio 15, mappale 196 = 2.462 mq x 3,90 €/mq = 9.601,80 €;
Costo del terreno al N.C.T. foglio 15, mappale 213 = 179 mq x 3,90 €/mq = 698,10 €;
Costo del terreno al N.C.T. foglio 15, mappale 215 = 797 mq x 3,90 €/mq = 3.108,30 €;
Costo del terreno al N.C.T. foglio 15, mappale 217 = 10 mq x 3,90 €/mq = 39,00 €.

Relativamente al mappale 213, sul quale giacciono le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale, lo scrivente ritiene congruo considerarne l'incidenza sulla stima in base allo sviluppo della superficie convenzionale delle singole unità immobiliari che vi insistono. Sviluppando i calcoli si ottiene che la quota parte del valore del terreno censito al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 213, afferente al bene n. 1 sia pari a 425,22 €, mentre la quota parte afferente al bene n. 2 sia pari a 272,88 €.

Nota: lo scrivente evidenzia che circa metà della cantina di pertinenza del bene n. 1 ricade all'interno della perimetrazione del mappale 214, sul quale si sviluppa tuttavia un'ulteriore unità immobiliare

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

estranea alla presente procedura. Data la modesta consistenza della superficie (circa 9 mq), la quale dovrebbe peraltro essere considerata in quota considerando anche beni estranei alla procedura esecutiva, lo scrivente ha ritenuto accettabile non considerarne l'incidenza nella stima.

I valori di stima dei beni oggetto di pignoramento vengono pertanto così determinati:

Valore di stima del Bene n. 1 (intera proprietà) - Abitazione sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2 - al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 3: **€ 190.030,94 (Euro centonovantamilatrenta/94).**

Valore di stima del Bene n. 2 (intera proprietà) - Abitazione sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1 - al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 4: 186.497,43 € + 272,88 = **€ 119.958,54 (Euro centodiciannovemilanovecentocinquantotto/54).**

Valore di stima del Bene n. 3 (intera proprietà) - Basso fabbricato ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T - al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 217: **€ 2.801,12 (Euro duemilaottocentouno/12).**

Valore di stima del Bene n. 4 (intera proprietà) - Terreno agricolo al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 196: **€ 9.601,80 (Euro novemilaseicentouno/80).**

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE PER LA VENDITA.

Il **prezzo base per la vendita** viene ricavato applicando le detrazioni riportate in appresso.

Prezzo base per la vendita del bene n. 1 (intera proprietà) - **Abitazione (cat. A/3)** sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2 - al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 3.

Valore di stima: € 190.030,94 (Euro centonovantamilatrenta/94).

- 10% in relazione all'assenza di garanzia di vizi occulti, come richiesto dal quesito (- 19.003,09 €);
- 5% in relazione allo stato di manutenzione del fabbricato (- 9.501,55 €);
- 3.300,00 € per il ripristino dei disimpegni ai piani terra e primo, nonché degli arredi fissi al piano secondo;
- 2.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/01;
- 516,00 € quale sanzione amministrativa minima;
- 650,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 100,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa;
- 2.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della segnalazione certificata per l'agibilità.

In conclusione, il **prezzo base per la vendita** è pari a: 190.030,94 € - 19.003,09 € - 9.501,55 € - 3.300,00 € - 2.500,00 € - 516,00 € - 650,00 € - 100,00 € - 2.500,00 € = **151.960,30 €, approssimati a 152.000,00 €**.

Valore di stima del Bene n. 1: **€ 190.030,94 (Euro centonovantamilatrenta/94).**
Prezzo base per la vendita del Bene n. 1: **€ 152.000,00 (Euro centocinquantaduemila/00).**

Prezzo base per la vendita del bene n. 2 (intera proprietà) - **Abitazione (cat. A/3)** sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1 - al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 4.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Valore di stima: € 119.958,54 (Euro centodiciannovemilanovecentocinquantotto/54).

- 10% in relazione all'assenza di garanzia di vizi occulti, come richiesto dal quesito (- 11.995,85 €);
- 5% in relazione allo stato di manutenzione del fabbricato (- 5.997,93 €);
- 1.800,00 € per il ripristino dei disimpegni ai piani terra e primo, nonché degli arredi fissi al piano secondo;
- 2.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 37 del D.P.R. 380/01;
- 516,00 € quale sanzione amministrativa minima;
- 450,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 50,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa;
- 2.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della segnalazione certificata per l'agibilità.

In conclusione, il **prezzo base per la vendita** è pari a: 119.958,54 € - 11.995,85 € - 5.997,93 € - 1.800,00 € - 2.500,00 € - 516,00 € - 450,00 € - 50,00 € - 2.500,00 € = **94.148,76 €, approssimati a 94.000,00 €**.

Valore di stima del Bene n. 2: **€ 119.958,54 (Euro centodiciannovemilanovecentocinquantotto /54).**
Prezzo base per la vendita del Bene n. 2: **€ 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00).**

Prezzo base per la vendita del bene n. 3 (intera proprietà) – **Basso fabbricato (cat. F/1)** ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T - al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 217.

Valore di stima: € 2.801,12 (Euro duemilaottocentouno/12).

- 10% in relazione all'assenza di garanzia di vizi occulti, come richiesto dal quesito (- 280,11 €);
- 1.800,00 € oltre oneri di Legge per la demolizione e rimessione in pristino dell'area.

In conclusione, il **prezzo base per la vendita** è pari a: 2.801,12 € - 208,11 € - 1.800,00 € = **721,01 €, approssimati a 720,00 €**.

Valore di stima del Bene n. 3: **€ 2.801,12 (Euro duemilaottocentouno/12).**
Prezzo base per la vendita del Bene n. 3: **€ 720,00 (Euro settecentoventi/00).**

Prezzo base per la vendita del bene n. 4 (intera proprietà) – **Terreno agricolo – prato arborato** - al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 196.

Valore di stima: € 9.601,80 (Euro novemilaseicentouno/80).

- 10% in relazione all'assenza di garanzia di vizi occulti, come richiesto dal quesito (- 960,18 €);

In conclusione, il **prezzo base per la vendita** è pari a: 9.601,80 € - 960,18 € = **8.641,62 €, approssimati a 8.640,00 €**.

Valore di stima del Bene n. 4: **€ 9.601,80 (Euro novemilaseicentouno/80).**
Prezzo base per la vendita del Bene n. 4: **€ 8.640,00 (Euro ottomilaseicentoquaranta/00).**

FORMAZIONE DEI LOTTI.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Lo scrivente, al fine di consentire una migliore commerciabilità dei beni oggetto di pignoramento, ha ritenuto opportuno formare **due lotti**.

Tale proposta deriva dalla conformazione medesima dei beni:

- data la prossimità del terreno agricolo al bene n. 1 e considerando che il basso fabbricato si configura quale enclave dell'area cortilizia pertinenziale del medesimo bene n. 1, viene ritenuta opportuna la formazione di un lotto che ricomprenda i beni n. 1, 3 e 4;
- diversamente, il bene n. 2 può essere proposto in vendita singolarmente.

I lotti proposti risultano pertanto così costituiti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 – Abitazione (cat. A/3)** sviluppata su tre piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1-2 - al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 3.

Intera proprietà.
Valore di stima del Bene n. 1: € 190.030,94 (Euro centonovantamilatrenta/94).
Prezzo base per la vendita del Bene n. 1: € 152.000,00 (Euro centocinquantaduemila /00).

- **Bene N° 3 - Basso fabbricato (cat. F/1)** ad uso deposito ubicato a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piano T - al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 217.

Intera proprietà.
Valore di stima del Bene n. 3: € 2.801,12 (Euro duemilaottocentouno/12).
Prezzo base per la vendita del bene n. 3: € 720,00 (Euro settecentoventi/00).

- **Bene N° 4 - Terreno agricolo – prato arborato** - al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappale 196.

Intera proprietà.
Valore di stima del Bene n. 4: € 9.601,80 (Euro novemilaseicentouno/80).
Prezzo base per la vendita del bene n. 4: € 8.640,00 (Euro ottomilaseicentoquaranta /00).

Si evidenzia la presenza del bene comune non censibile identificato al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena (TO), particella 216, corrispondente ad una corte comune alle unità immobiliari censite al foglio 15 particella 179 subalterni 1 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, e 2, dal quale è derivato l'odierno subalterno 3.

Valore di stima del LOTTO 1 (intera proprietà): **€ 202.433,87 (Euro duecentoduemilaquattrocentotrentatré/87).**
Prezzo base per la vendita del LOTTO 1 (intera proprietà): **€ 161.360,00 (Euro centosessantunmilatrecentosessanta/00).**

LOTTO 2

- **Bene N° 2 – Abitazione (cat. A/3)** sviluppata su due piani ubicata a San Raffaele Cimena (TO) - via Pertengo n. 79 – piani T-1 - al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 4.

Intera proprietà.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

Valore di stima del Bene n. 3: € 119.958,54 (Euro centodiciannovemilanovecentocinquantotto /54).
Prezzo base per la vendita del bene n. 3: € 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00).

Si evidenzia la presenza del bene comune non censibile identificato al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena (TO), particella 216, corrispondente ad una corte comune alle unità immobiliari censite al foglio 15 particella 179 subalterni 1 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, e 2, dal quale è derivato l'odierno subalterno 4.

Valore di stima del LOTTO 2 (intera proprietà): **€ 119.958,54 (Euro centodiciannovemilanovecento-cinquantotto/54).**

Prezzo base per la vendita del LOTTO 2 (intera proprietà): **€ 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00).**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente CTU non ritiene necessario segnalare ulteriori particolarità rispetto a quelle indicate nella presente relazione, le quali vengono richiamate in appresso:

1) il pignoramento immobiliare trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 19/08/2024 ai numeri R.G. 36.498, R.P. 27.643 di cui alla presente relazione peritale colpisce il bene individuato al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179, subalterno 2. **Detto bene risulta essere stato soppresso in data antecedente alla trascrizione del pignoramento con variazione per divisione del 30/05/2024 prot. n. 205667.1/2024**, generando gli attuali subalterni 3 e 4 (beni n. 1 e 2 nella presente relazione). Sul punto lo scrivente riferisce che **la consistenza dei subalterni 3 e 4 corrisponde, se considerati congiuntamente, a quella dell'originario subalterno 2.** Sotto il profilo squisitamente tecnico, **lo scrivente non rileva la sussistenza di possibili incertezze circa la corretta individuazione dei beni oggetto di pignoramento**.

2) lo scrivente evidenzia la presenza del **bene comune non censibile** individuato presso il N.C.E.U. al foglio 15 del Comune di San Raffale Cimena, particella 216, corrispondente ad una corte comune alle unità immobiliari censite al foglio 15 particella 179 subalterni 1 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, e 2, dal quale sono derivati gli odierni subalterni 3 e 4 (individuati nella presente relazione quali beni n. 1 e 2).

3) con l'atto di divisione a rogito dott. Roberto De Leo Notaio in Chivasso del 31/03/2006 rep. 150.195, racc. 25.148 veniva stabilito di destinare a strada di accesso delle rispettive proprietà l'appezzamento di terreno individuato al N.C.T. al foglio 15 mappale 195, bene **non** oggetto di pignoramento. Alla data di espletamento del **sopralluogo l'accesso al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari residenziali oggetto di pignoramento, nonché un ulteriore bene estraneo alla procedura esecutiva di proprietà di terzi, avveniva dal cancello posto al civico 79 della via Pertengo, percorrendo una strada interna in parte giacente sul terreno individuato al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 mappale 214 di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento, in parte sull'area cortilizia di pertinenza del bene individuato con il n. 1 nella presente relazione**. **Seppure NON risulti trascritta alcuna servitù di passaggio a favore o contro i beni oggetto di pignoramento, la situazione riscontrata dal CTU, a giudizio dello scrivente e fatte salve differenti determinazioni, si è venuta a creare con ogni probabilità al seguito dell'atto di compravendita a rogito dott. Carlo Alberto Ferreri del 11/10/1994 rep. 83.367, racc. 6.235. Con tale atto infatti veniva acquistato in comproprietà tra l'esecutato (40%) ed il Sig. ***Omissis*** (60%) il suolo all'epoca individuato con il**

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

mappale 102 dal quale derivano, per frazionamento del 13/01/2006, gli attuali mappali 214 e 215.

****

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Rivalba, li 23/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Serione Niccolò

ELENCO ALLEGATI:

All. 1 Documentazione fotografica;

All. 2 Estratto di mappa catastale al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappali 196, 213, 214, 215 et 217;

All. 3 Elenco dei subalterni assegnati;

All. 4 Elaborato planimetrico catastale al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 216;

All. 5 Visure catastali storiche al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179 subalterni 2, 3 e 4, nonché particella 217 et 216;

All. 6 Visure catastali storiche al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, mappali 196, 54, 55, 102, 179, 194, 195, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 et 217;

All. 7 Planimetrie catastali delle unità immobiliari al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179 subalterni 2, 3 e 4;

All. 8 Informativa dell'Agenzia delle Entrate relativa alla presenza di un contratto di comodato d'uso relativo al bene censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 15 del Comune di San Raffaele Cimena, particella 179 subalterno 4 e copia del contratto;

All. 9 Certificati anagrafici dell'esecutato;

All. 10 Atto a rogito dott. Carlo Alberto Ferreri Notaio in Chivasso del 11/10/1994 rep. 83.367, racc. 6.235;

All. 11 Atto di Divisione a rogito dott. Roberto De Leo Notaio in Chivasso del 31/03/2006, rep-150.195, racc. 25.148;

All. 12 Autorizzazione Edilizia n. 314 del 11/05/1968.

All. 13 Domanda Edilizia prot. n. 3911 del 10/07/1994.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8

All. 14 Concessione Edilizia prot. n. 3931 del 15/02/1996.

All. 15 Concessione Edilizia prot. n. 4102 notificata in data 07/10/1996.

All. 16 Concessione Edilizia prot. n. 4213 notificata in data 20/05/1998.

All. 17 Concessione Edilizia prot. n. 4238 notificata in data 30/10/1998.

All. 18 Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3881 del 23/11/1998.

All. 19 Concessione Edilizia prot. n. 4482 notificata in data 18/07/2001.

All. 20 Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata prot. 292 del 23/04/2024 – istanza MUDE n. 01-001252-0000952060-2024.

All. 21 Documento attestante l'assenza di certificazione energetica relativa ai beni staggiti;

All. 22 Estratti da P.R.G.C.;

All. 23 Ispezioni ipotecarie;

All. 24 Certificato di destinazione urbanistica.

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

Firmato Da: SERIONE NICCOLO' Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 3b4b04df63e306c8