



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA
SEZIONE CIVILE



GIUDICE Dott. Augusto SALUSTRI
PROCEDURA ESECUTIVA N. R.G.E. 219/2022



Promossa da



in persona dell'Amministratore di sostegno



Avv. Valentina BOSCIA

Contro



Debitori eseguiti, domiciliati presso la Cancelleria



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROSSIMA UDIENZA 14.07.2023 ORE 10,00



geom. Eleonora BONARRIVO



Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035



La scrivente geom. Eleonora Bonarrivo, con studio in

iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri laureati di Torino e Provincia al n. 9562 nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Ivrea al n. 275, veniva nominata dal Giudice del Tribunale Dott. Augusto Salustri nell'ambito della presente procedura in data 26.03.2023 e, prestato il giuramento in via telematica nei cinque giorni immediatamente successivi, si onora di riferire quanto di seguito relazionato compatibilmente alle risultanze emerse dall'analisi della documentazione agli atti, dalle verifiche compiute in loco e presso i Pubblici Uffici.

PREMESSA

La Procedura Esecutiva in epigrafe, secondo l'Ordinanza di sequestro conservativo trascritta presso la Conservatoria di Torino 2 il 23.11.2021 ai n.ri 38138-52587 convertita in pignoramento con annotazione di sentenza di condanna esecutiva del 02.12.2022 ai nn. 4185-53161, ha per oggetto i seguenti beni immobili:

- **Per la piena proprietà: in SAN SEBASTIANO DA PO (TO), Via Camillo Cavour n. 1 (catastalmente n. 4/3):** Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e cortile pertinenziale, composto come segue:
 - a) **Alloggio al piano rialzato** censito al Catasto Fabbricati Foglio 15 n. 298 sub. 3
 - b) **Alloggio al piano primo** censito al Catasto Fabbricati Foglio 15 n. 298 sub. 4
 - c) **Deposito al piano seminterrato** censito al Catasto Fabbricati Fg. 15 n. 298 sub. 5
 - d) **Autorimessa al piano seminterrato** censita al Cat. Fabbricati Fg. 15 n. 298 sub. 6
- **Per la piena proprietà: in LAURIANO (TO) - Via Anselmina n. 3**
Porzione di fabbricato residenziale censita al Catasto Fabbricati Foglio 10 n. 210 sub. 1 graffato con n. 211 sub. 3

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035



– **Deposito** censito al Catasto Fabbricati Foglio 10 n. 209 sub. 1

- **Per la quota di 44/72 di proprietà: in CHIVASSO (TO) – Viale Camillo Cavour n. 6**

– **Alloggio con cantina** censito al Catasto Fabbricati Foglio 24 n. 239 sub. 26

I suddetti beni sono ubicati in tre diversi comuni, pertanto gli stessi vengono suddivisi nei seguenti lotti:

- **LOTTO 1A - SAN SEBASTIANO DA PO (TO), Via Camillo Cavour n. 1**

per la piena proprietà

Alloggio censito al Catasto Fabbricati Foglio 15 n. 298 sub. 3

Autorimessa censita al Catasto Fabbricati Foglio 15 n. 298 sub. 6

oltre a cortile pertinenziale in comune con il Lotto 1B

- **LOTTO 1B - SAN SEBASTIANO DA PO (TO), Via Camillo Cavour n. 1**

per la piena proprietà

Alloggio censito al Catasto Fabbricati Foglio 15 n. 298 sub. 4

Deposito censito al Catasto Fabbricati Foglio 15 n. 298 sub. 5

oltre a cortile pertinenziale in comune con il Lotto 1A

La scrivente ritiene opportuno precisare che i suddetti Lotti 1A e 1B, attesa la loro tipologia

ed ubicazione, possono costituire sia un lotto unico, sia due lotti separati.

Qualora verranno posti in vendita in lotti separati, nel decreto di trasferimento dovrà

essere esplicitamente indicato che il vano scala ed il cortile saranno da intendersi in

comune ad entrambi i Lotti. Il tutto come meglio specificato nel relativo paragrafo.

- **LOTTO 2 - LAURIANO (TO) – Via Anselmina n. 3**

per la piena proprietà

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

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



Porzione di fabbricato residenziale censita al Catasto Fabbricati Foglio 10 n. 210

sub. 1 graffato con n. 211 sub. 3

Deposito censito al Catasto Fabbricati Foglio 10 n. 209 sub. 1

- **LOTTO 3 - CHIVASSO (TO) - Viale Camillo Cavour n. 6**

per la quota di 44/72 di proprietà

Alloggio con cantina censito al Catasto Fabbricati Foglio 24 n. 239 sub. 26



Per non pregiudicare l'appetibilità commerciale dei beni oggetto di procedura, si consiglia di porli in vendita secondo i lotti sopra indicati.

INDICE

Quadro riassuntivo Lotto 1	Pagina 5
Quadro riassuntivo Lotto 2	Pagina 8
Quadro riassuntivo Lotto 3	Pagina 10
Relazione peritale Lotto 1	Pagina 12
Relazione peritale Lotto 2	Pagina 25
Relazione peritale Lotto 3	Pagina 35



geom. Eleonora BONARRIVO



Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035



QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO 1

**Beni oggetto di
relazione**

Nel Comune di San Sebastiano da Po (TO): nel fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e cortile pertinenziale comune, e più precisamente:

LOTTO 1A

con accesso indipendente da Via Camillo Cavour n. 1

e altro accesso dal pianerottolo del vano scala comune esterno

al piano rialzato (1° f.t.): alloggio composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e un balcone

con accesso dal cortile comune

al piano seminterrato: una autorimessa.

LOTTO 1B

Via Camillo Cavour n. 1 angolo Via Enrico Berlinguer snc:

con accesso dal pianerottolo del vano scala comune esterno

al piano primo (2° f.t.): alloggio composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e tre balconi

con accesso dal cortile comune

al piano seminterrato: magazzino composto, nell'originaria consistenza, da un locale principale con due locali accessori, disimpegno, wc e locale centrale termica.

Dati catastali

LOTTO 1A

Catasto Fabbricati Foglio 15 n. 298 sub. 3, Via Camillo Cavour n. 4/3, Piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Superficie Catastale Totale Metri Quadrati 107, Totale Escluse Aree Scoperte Metri Quadrati 106, Rendita Catastale Euro 296,96.

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

Catasto Fabbricati Foglio 15 n. 298 sub. 6, Via Camillo Cavour n. 4/3, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, mq 20, Superficie Catastale Totale Metri Quadrati 29, Rendita Catastale Euro 51,65.

LOTTO 1B

Catasto Fabbricati Foglio 15 n. 298 sub. 4, Via Camillo Cavour n. 4/3, Piano 2 Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Superficie Catastale Totale Metri Quadrati 108, Totale Escluse Aree Scoperte Metri Quadrati 102, Rendita Catastale Euro 296,96;

Catasto Fabbricati Foglio 15 n. 298 sub. 5, Via Camillo Cavour n. 4/3, Piano T, Categoria C/2, Classe U, mq 60, Superficie Catastale Totale Metri Quadrati 77, Rendita Catastale Euro 65,07.

Parte debitrice

(o) - nata a il , c.f.) per la quota di 1/4; (nato a il , c.f.) per la quota di 1/4; (nata a il , c.f.) per la quota di 1/4; (nato a il , c.f.) per la quota di 1/8; (nato a il , c.f.) per la quota di 1/8

Formalità da

cancellare in sede

Iscrizione nn. 6847-31957 del 05.07.2005 - ipoteca legale a favore di contro

di decreto di

Trascrizione nn. 2112-2779 del 23.01.2013 - pignoramento a favore di contro

trasferimento

Trascrizione nn. 38138-52587 del 23.11.2021 - ordinanza di sequestro conservativo a favore di per l'intero contro

geom. Eleonora BONARRIVO

	per la quota di 1/4,	per
	la quota di 1/4,	per
	la quota di 1/8,	per la quota di 1/8
Valore di mercato	Lotto 1A: € 108.000,00 (euro centoottomila/00) Lotto 1B: € 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00) In Lotto unico: € 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00)	

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	non sussistono
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	sussiste
Diritti reali:	non sussistono
Formalità non cancellabili:	non sussistono
Stato di occupazione:	immobili liberi da vincoli locativi

NOTE DEL C.T.U.

Non sussiste nulla di ostativo alla vendita dei beni oggetto del presente Lotto. La scrivente ritiene opportuno **precisare che i suddetti Lotti 1A e 1B, attesa la loro tipologia ed ubicazione, possono costituire sia un lotto unico, sia due lotti separati.** Qualora verranno posti in vendita in lotti separati, nel decreto di trasferimento dovrà essere **esplicitamente indicato che il vano scala ed il cortile saranno da intendersi in comune ad entrambi i Lotti.**

Il fabbricato compendiante i beni di cui al presente Lotto 1 **risulta essere assoggettato ad Uso Civico** e pertanto soggetto a procedimento di Conciliazione di cui alla L.R. n. 29/2009 e D.G.R. 5 ottobre 2018 n. 17/7645 (allegato 7).

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

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

QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO 2

Beni oggetto di relazione	<p style="text-align: center;">Nel Comune di Lauriano (TO) - Via Anselmina n. 3:</p> <p>Entrostanti ad area cortilizia pertinenziale censita al Catasto Terreni Foglio 10 nn. 209 parte, 210 et 211:</p> <ul style="list-style-type: none"> • porzione di fabbricato di civile abitazione elevata a due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto non abitabile, fra loro collegati da scala interna, composta come segue: <ul style="list-style-type: none"> al piano terreno: tinello con angolo cottura, bagno ricavato nel sottoscala e porzione costituente ampliamento abusivo ad uso ingresso; al piano primo: due camere e bagno; al piano secondo: sottotetto non abitabile, indebitamente dotato di finiture ed impianti di tipo abitativo, composto da due locali e un bagno totalmente abusivi - risulta inoltre sussistere vano caldaia ricavato nel pianerottolo del vano scala. • basso fabbricato destinato a magazzino
Dati catastali	<p>Catasto Fabbricati Foglio 10 n. 210 sub. 1 graffato n. 211 sub. 3, Via Anselmina n. 3, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita euro 258,23;</p> <p>Catasto Fabbricati Foglio 10 n. 209 sub. 1, Via Anselmina n. 3, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza 46 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita euro 49,89.</p>
Parte debitrice	<p style="text-align: center;">, nata a _____ il _____, c.f. _____ , per l'intero in regime di separazione dei beni</p>
Formalità da	Iscrizione nn. 1022-7156 del 05.03.2015 - ipoteca volontaria a

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com - Tel: 346 94 94 035

cancellare in sede di decreto di trasferimento	favore di Trascrizione nn. 38138-52587 del 23.11.2021 - ordinanza di sequestro conservativo a favore di per l'intero	contro
Valore di mercato	€ 92.500,00 (euro novantaduemilacinquecento/00)	

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	non sussistono
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	sussiste
Diritti reali:	non sussistono
Formalità non cancellabili:	non sussistono
Stato di occupazione:	immobili liberi da vincoli locativi

NOTE DEL C.T.U.

Non sussiste nulla di ostativo alla vendita dei beni oggetto del presente Lotto.

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

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

QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO 3

Beni oggetto di relazione	<p><u>quota di 44/72 (quarantaquattro settantaduesimi) di proprietà</u></p> <p style="text-align: center;">Nel Comune di Chivasso (TO) – Viale Camillo Cavour n. 6,</p> <p>- al piano sesto (7° f.t.): alloggio composto da ingresso/disimpegno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi, di cui uno verandato;</p> <p>- al piano interrato (1° f.t.): locale ad uso cantina.</p>
Dati catastali	<p>Catasto Fabbricati Foglio 24 n. 239 sub. 26, Viale Camillo Benso di Cavour n. 6 – piano S1-6, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita euro 441,57.</p>
Parte debitrice	<p>(o) per la quota di 11/72;</p> <p>(nato a il , c.f.</p> <p>) per la quota di 11/72;</p> <p>(nata a il , c.f.</p> <p>) per la quota di 11/72;</p> <p>(nato a il , c.f.</p> <p>) per la quota di 11/144;</p> <p>(nato a il 08.11.2003, c.f.</p> <p>) per la quota di 11/144</p>
Formalità da cancellare in sede di decreto di trasferimento	<p>Trascrizione nn. 23.11.2021 del 38138-52587 – ordinanza di sequestro conservativo a favore di per la quota di 44/72 contro per la quota di 11/72,</p> <p>per la quota di 11/72, per la quota di</p>

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

	11/72, per la quota di 11/144, per la quota di 11/144
Valore di mercato	€ 71.000,00 (euro settantunomila/00)
quota oggetto di relazione (44/72)	

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	sussistono
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	sussiste
Diritti reali:	sussistono
Formalità non cancellabili:	sussistono
Stato di occupazione:	immobile libero da vincoli locativi

NOTE DEL C.T.U.

Non sussiste nulla di ostativo alla vendita della quota di proprietà del bene oggetto del presente Lotto.

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

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

Relazione peritale

LOTTI 1A e 1B

PIENA PROPRIETÀ

Immobili in SAN SEBASTIANO DA PO (TO)

Via Camillo Cavour n. 1 angolo Via Berlinguer snc

censiti al Catasto Fabbricati Foglio 15 n. 298 subb. 3-4-5-6

DESCRIZIONE

È oggetto della presente relazione **la piena proprietà** dei seguenti immobili, entrostanti ad ente urbano della superficie catastale di mq. 770 (settecentosettanta) ed ubicati in fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato, e cortile pertinenziale comune, e più precisamente:

LOTTO 1A

Nel Comune di San Sebastiano da Po (TO) - Via Camillo Cavour n. 1

con accesso indipendente da Via Camillo Cavour n. 1

ed altro accesso dal pianerottolo del vano scala comune esterno

al piano rialzato (1° f.t.): alloggio composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e un balcone, alle coerenze: distacco su Via Cavour, aria su cortile comune, vano scala comune esterno, ancora aria su cortile comune, salvo altre.

con accesso dal cortile comune

raggiungibile da Via Berlinguer snc

al piano seminterrato: una autorimessa, alle coerenze: terrapieno del cortile comune, cortile comune a più lati, immobile sub. 5, salvo altre.

Dette unità risultano censite al **Catasto Fabbricati del Comune di San Sebastiano da Po** come segue:

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035



- **Foglio 15 n. 298 sub. 3**, Via Camillo Cavour n. 4/3, Piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Superficie Catastale Totale Metri Quadrati 107, Totale Escluse Aree Scoperte Metri Quadrati 106, Rendita Catastale Euro 296,96.

- **Foglio 15 n. 298 sub. 6**, Via Camillo Cavour n. 4/3, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, mq 20, Superficie Catastale Totale Metri Quadrati 29, Rendita Catastale Euro 51,65.

Gli immobili risultano ancora attualmente intestati _____, nata ad _____ il _____, c.f. _____ in quanto non intervenute le relative volture

catastali.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 1) e catastale (allegato 2).

LOTTO 1B

Nel Comune di San Sebastiano da Po (TO) Via Camillo Cavour n. 1

angolo Via Enrico Berlinguer snc:

con accesso dal pianerottolo del vano scala comune esterno

al piano primo (2° f.t.): alloggio composto di ingresso su soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno e tre balconi, alle coerenze: distacco su Via Cavour, aria su cortile comune, pianerottolo del vano scala comune esterno, ancora aria su cortile comune, salvo altre.

con accesso dal cortile comune

raggiungibile da Via Berlinguer snc

al piano seminterrato: magazzino composto, nell'originaria consistenza, da un locale principale con due locali accessori, disimpegno, wc e locale centrale termica, alle coerenze: cortile comune a più lati, immobile sub. 6, salvo altre;

Dette unità risultano censite al **Catasto Fabbricati del Comune di San Sebastiano da Po** come segue:

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035



- **Foglio 15 n. 298 sub. 4**, Via Camillo Cavour n. 4/3, Piano 2 Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Superficie Catastale Totale Metri Quadrati 108, Totale Escluse Aree Scoperte Metri Quadrati 102, Rendita Catastale Euro 296,96;

- **Foglio 15 n. 298 sub. 5**, Via Camillo Cavour n. 4/3, Piano T, Categoria C/2, Classe U, mq 60, Superficie Catastale Totale Metri Quadrati 77, Rendita Catastale Euro 65,07.

Gli immobili risultano ancora attualmente intestati a _____, sopra generalizzata, in quanto non intervenute le relative volture catastali.



Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 3) e catastale (allegato 4).

_____00000_____

La scrivente ritiene opportuno precisare che **i suddetti Lotti 1A e 1B, attesa la loro tipologia ed ubicazione, possono costituire sia un lotto unico, sia due lotti separati.**

Qualora verranno posti in vendita in lotti separati, nel decreto di trasferimento dovrà essere esplicitamente indicato che il vano scala ed il cortile saranno da intendersi in comune ad entrambi i Lotti.



CRONISTORIA DEL VENTENNIO E TITOLARITA'

Alla data della conversione in pignoramento (annotazione di sentenza di condanna esecutiva del 02.12.2022) i beni pignorati risultavano in capo ai debitori eseguiti

(o _____	- nata a _____ il _____	, c.f. _____) per la _____
quota di 1/4;	(nato a _____ il _____	, c.f. _____)
per la quota di 1/4;	(nata a _____ il _____	, c.f. _____)
per la quota di 1/4;	(nato a _____ il _____	, c.f. _____)
per la quota di 1/8;	(nato a _____ il _____	, c.f. _____)

per la quota di 1/8; in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Ivrea n. 1044/2022

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

r.g. 3195/2020 rep. 1478/2022 del 03.10.2022 depositata in Cancelleria in data 28.10.2021, trascritta il 07.03.2023 ai nn. 7009/9368 con cui il Giudice accerta e dichiara l'intervenuta accettazione dell'eredità di _____, sopra generalizzata, deceduta in data 16.02.2017 (allegato 5).

Si segnala inoltre, l'accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte dei predetti _____ e _____ (all'epoca entrambi soggetti minorenni), resa con atto giudiziario del Tribunale di Ivrea rep. 93/2020 del 10.12.2020, trascritta il 11.02.2021 ai nn. 4226-5631.

Precedente proprietaria _____ (sopra generalizzata) per l'intero, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Massimo Vallania del 03.03.1990 rep. 239028/33847, registrato a Chivasso il 23.03.1990 al n. 361/51, trascritto il 29.03.1990 ai nn. 7800-10922 (allegato 6), che costituisce il primo titolo tra vivi anteriore al ventennio rispetto la data di trascrizione del pignoramento.

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

I dati contenuti nella Certificazione ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Francesco Saia del 09.03.2023 risultano completi.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Oltre a quanto riportato nella presente, i beni pignorati risultano in capo ai debitori eseguiti e non sussistono ulteriori vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, o iscrizioni e trascrizioni di preliminari dei contratti di cui ai nn. 1, 2, 3, 4 dell'art. 2643 c.c. che possano pregiudicare la libera trasferibilità dei beni in questione, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli di seguito indicate, nonché delle disposizioni contenute nell'atto di provenienza sopra indicato (allegato 3) al quale si rimanda integralmente.

Inoltre, come già indicato, i suddetti Lotti 1A e 1B possono costituire sia un lotto unico, sia

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

due lotti separati e si rimanda all'Ill.mo Sig. Giudice ogni decisione in merito alla relativa modalità di vendita.

Qualora verranno posti in vendita in lotti separati, nel decreto di trasferimento dovrà essere esplicitamente indicato che il vano scala ed il cortile saranno da intendersi di proprietà comune ad entrambi i Lotti.

LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Gli immobili costituenti il presente Lotto non sono ricompresi in stabile condominiale.

LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Il fabbricato compendiate i beni di cui al presente Lotto 1 **risulta essere assoggettato ad Uso Civico** e pertanto soggetto a procedimento di Conciliazione di cui alla L.R. n. 29/2009 e D.G.R. 5 ottobre 2018 n. 17/7645 (comunicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale Prot. 0001946 del 28/04/2023 - allegato 7).

Non sussistono ulteriori vincoli urbanistici, edilizi, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità di tali beni.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE IN SEDE DI VENDITA

Alla data del 08.06.2023 risulta sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ivrea le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 8):

1) Iscrizione nn. 6847-31957 del 05.07.2005 - ipoteca legale a favore di
(sede , c.f.) contro (nata ad
il , c.f.) per l'intero dei beni oggetto del
presente decreto all'epoca censiti al Foglio 15 n. 298 subb. 1-2

2) Trascrizione nn. 2112-2779 del 23.01.2013 - pignoramento a favore di
(sede , c.f.) contro (sopra
generalizzata) per l'intero dei beni oggetto del presente decreto all'epoca censiti al

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

3) Trascrizione nn. 38138-52587 del 23.11.2021 - ordinanza di sequestro conservativo

a favore di (nata a il , c.f.) per

l'intero contro (nata a il , c.f.)

) per la quota di 1/4, (nato a il

, c.f.) per la quota di 1/4, (nata a

il , c.f.) per la quota di 1/4,

(nato a il , c.f.) per la quota di 1/8,

(nato a il , c.f.) per la quota di 1/8

I diritti da corrispondere ai Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 per gli annotamenti di restrizione dei beni successivamente alla trascrizione del decreto di trasferimento sono a spese dell'aggiudicatario e sono i seguenti:

- L'importo pari allo 0,05% del prezzo di aggiudicazione (ed, in ogni caso, non meno di euro 200,00) + euro 94 (imposta di bollo e tassa ipotecaria) per la formalità di cui al precedente punto 1)
- Euro 294,00 per la formalità di cui al precedente punto 2);
- Euro 294,00 per la formalità di cui al precedente punto 3).

FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non sussistono formalità che non potranno essere cancellate e/o che resteranno a carico dell'acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Dagli accertamenti effettuati in data 21.04.2023 a seguito di sopralluogo congiunto con la collega di studio del Custode nominato Avv. Giada Mingroni, è risultato che gli immobili oggetto della presente sono liberi e verosimilmente inutilizzati da diverso tempo.

Dal certificato anagrafico reperito, è risultato che l'immobile di cui al sub. 4 (alloggio al

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

piano primo – Lotto 1B) costituisce formale residenza della debitrice (o

), la quale, in sede di sopralluogo, ha confermato tale circostanza, ma ha dichiarato di abitare abitualmente altrove.

L'altro soggetto presente, Sig. (padre dei debitori e

), ha dichiarato di essere formalmente residente presso l'alloggio al piano rialzato (Lotto 1A - sub. 3), ma di abitare abitualmente presso l'immobile costituente il Lotto 3 della presente relazione.

Si uniscono alla presente i certificati di residenza dei debitori eseguiti (allegato 9).

VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione formalmente registrati aventi ad oggetto specificatamente le unità di cui al presente Lotto e pertanto, ai fini della procedura, gli immobili risultano liberi da formali vincoli locativi e nella disponibilità dei debitori eseguiti (allegato 10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e cortile pertinenziale, il tutto sito in San Sebastiano da Po, Via Cavour n. 1 (catastalmente n. 4/3) angolo Via Enrico Berlinguer snc, avente sinteticamente le seguenti caratteristiche (allegati 1 e 3):

- zona di ubicazione: centrale residenziale a circa 150 metri dal Palazzo Comunale.
- caratteristiche strutturali ed esterne fabbricato: struttura portante in cemento armato; tetto a falde inclinate con copertura in tegole; facciate prevalentemente in paramano (verso la Via Cavour) e/o intonacate e tinteggiate parzialmente rivestite in pietra naturale (verso cortile); scala in c.a. rivestita in pietra naturale; accesso da Via Cavour tramite cancelletto pedonale in ferro; accesso da Via Berlinguer tramite cancello carraio scorrevole in ferro non automatizzato; infissi esterni in legno con doppi vetri protetti da

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

gelosie in legno. Nonostante l'immobile risulti verosimilmente disabitato da diverso tempo, lo stato di conservazione appare discreto, compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia.

- finiture interne alloggi: rispettivo accesso da porta blindata (Lotto 1A) o da porta a due battenti in legno con serratura di sicurezza (Lotto 1B); pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite in piastrelle ceramiche (bagni e zona cottura); pavimenti rivestiti in marmo (Lotto 1A) o piastrelle in graniglia di marmo (Lotto 1B); porte interne in legno a battente con pannello centrale pieno o in vetro; bagni dotati di tutti i sanitari con vasca o doccia e attacco lavatrice. Entrambe le unità risultano verosimilmente inabitate da diverso tempo. Stato di conservazione discreto. Si segnala che i soffitti dell'alloggio di cui al Lotto 1B sono interessati da diffuse efflorescenze da umidità.
- dotazioni impiantistiche: sussistenza di impianto elettrico sottotraccia; l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo, ma la caldaia è assente in quanto asportata. Presso l'alloggio costituente il Lotto 1B, alla data del sopralluogo, è presente una stufa a pellet; i radiatori sono in alluminio.

Si precisa che sarà a cura e spese dei rispettivi aggiudicatari (o dell'aggiudicatario, in caso di vendita in lotto unico) adempiere a qualsivoglia attività volta all'installazione del relativo impianto di riscaldamento.

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi la massa oggetto di relazione, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni.

- Piano seminterrato: accesso da porta in legno dotata di serratura di sicurezza e/o portellone a due battenti metallico con interposti vetri non automatizzato; rivestimenti in piastrelle ceramiche (pavimenti e bagno), pareti intonacate e tinteggiate, impianto

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

elettrico sottotraccia. Stato di conservazione discreto e compatibile con la tipologia, fermo restando che all'interno dell'intero piano è presente una grande quantità di oggetti che non hanno consentito un agevole sopralluogo.

- Cortile: accesso da Via Berlinguer mediante cancello metallico scorrevole non automatizzato; pavimentazione in autobloccanti. Si rileva la sussistenza di un basso fabbricato parzialmente demolito (fronte sud) e di una tettoia a parziale copertura del cortile fronte ovest (entrambi abusivi). Il cortile è interessato da uno stato di incuria e manutenzione assente da diverso tempo.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio di San Sebastiano da Po si rileva che per il fabbricato compendiante i beni oggetto della presente sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 392 del 23/04/68 per la nuova costruzione di casa di civile abitazione e successive Concessioni Edilizie in variante nn. 25/78, 41/83 e 1/84;
- Concessione Edilizia n. 277/1984 del 10.12.1984 per ristrutturazione interna;
- Concessione Edilizia n. 27/1987 del 08.11.1987 in variante alla n. 277/84 per modifiche interne, variazioni di apertura in facciata e costruzione scala esterna;
- Concessione Edilizia n. 19/1996 del 29.06.1996 per ultimazione lavori di cui alla C.E. 277/84 e relative varianti, oltre che alla copertura di scala (allegato 11);
- Denuncia di Inizio Attività n. 23/2002 per installazione di serbatoio gpl.

Dal raffronto tra l'ultimo stato edilizio assentito e lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo del 21.04.2023, è stato accertato che le due unità abitative (subb. 3-4) non presentano difformità degne di nota, mentre al piano seminterrato e nel cortile è stato rilevato quanto segue:

- a) realizzazione di una tettoia avente pilastri in c.a. e copertura in legno a parziale

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

copertura del cortile fronte ovest;

- b) realizzazione di piccola tettoia/deposito sul cortile fronte sud, che risulta attualmente parzialmente demolita;
- c) modeste modifiche nella distribuzione interna dei locali al piano seminterrato: l'ex locale caldaia ha attualmente accesso dal locale accessorio appartenente al sub. 5 (Lotto 1B) e non, come rappresentato negli elaborati grafici, dall'autorimessa sub. 6, (Lotto 1A); tali modifiche hanno inoltre comportato un indebito ampliamento del sub. 5 a discapito del sub. 6 nella zona di accesso all'ex locale caldaia;
- d) una finestra del magazzino al piano seminterrato (sub. 5) risulta murata.

Ad eccezione di ogni diverso parere, anche tecnico-discrezionale, dell'Ufficio Tecnico, per la regolarizzazione di quanto accertato, si riferisce quanto segue:

- le difformità di cui ai precedenti punti a), b), d) non sono sanabili e pertanto i manufatti dovranno essere demoliti e rimossi e la finestra dovrà essere riaperta.
- la difformità di cui al punto c) è sanabile mediante presentazione di istanza di conservazione dell'abuso ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001.

Il costo per tutte le attività suddette, escludendo qualsivoglia opera edile, da intendersi puramente indicativo e non vincolante, ricomprendendo altresì gli onorari di professionista abilitato e la quantificazione degli oneri amministrativi da corrispondere anche per la successiva variazione catastale per esatta rappresentazione grafica degli attuali subb. 5 et 6, può indicarsi in euro 2.500,00-3.000,00 circa.

Si precisa che chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà tenere in debito conto tutte le difformità accertate sopra indicate e, successivamente al trasferimento, espletare tutte le attività e opere materiali affinché gli immobili siano regolari dal punto di vista edilizio, nonché adempiere ad ogni onere che verrà imposto dal Comune di San Sebastiano da Po, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della presente procedura.

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

Si dà atto inoltre che, in caso di vendita in lotti distinti, le attività di regolarizzazione di quanto accertato nei suddetti punti a), b), c) saranno a cura e spese comuni dei rispettivi aggiudicatari.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'ispezione effettuata presso il Sistema Informativo Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che le unità abitative non sono dotate di Attestato di Prestazione Energetica.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non trattandosi di terreni o di beni con aree pertinenziali superiori a 5.000 mq, non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della zona in cui è ubicata la massa pignorata, della consistenza come rappresentata nelle planimetrie prodotte e come indicato nell'atto di provenienza, opportunamente verificate in loco e determinate come segue:

LOTTO 1A

Alloggio Foglio 15 n. 298 sub. 3	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Alloggio	107,00	1,00	107,00
Balcone	3,00	0,50	1,50
Totale sup. commerciale alloggio (mq)			108,50

Autorimessa Foglio 15 n. 298 sub. sub. 6	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Autorimessa	30,00	1,00	30,00
Totale sup. commerciale autorimessa (mq)			30,00

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

LOTTO 1B

Alloggio Foglio 15 n. 298 sub. 4	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Alloggio	103,00	1,00	103,00
Balconi	9,00	0,50	4,50
Totale sup. commerciale alloggio (mq)			107,50

Magazzino Foglio 15 n. 298 sub. 5	Superficie (mq)	Coefficiente correttivo	Superficie commerciale (mq)
Magazzino	80,00	1,00	80,00
Totale sup. commerciale magazzino (mq)			80,00

si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni, in via prudenziale per l'assenza di garanzia da qualsivoglia vizio, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, indicando i seguenti valori (tenuto conto anche della comproprietà delle parti comuni, con particolare riferimento alla corte pertinenziale), sulla base delle superfici computate, come segue:

LOTTO 1A

Alloggio	mq 108,50 x €/mq 900,00	= € 97.650,00
Autorimessa	mq 30,00 x €/mq 350,00	= € 10.500,00

con arrotondamento in complessivi

€ 108.000,00 (centoottomila/00)

LOTTO 1B

Alloggio	mq 107,50 x €/mq 850,00	= € 91.375,00
Magazzino	mq 80,00 x €/mq 350,00	= € 28.000,00

con arrotondamento in complessivi

€ 119.000,00 (centodiciannovemila/00)

Si precisa che, qualora il Giudice disporrà la vendita **in lotto unico**, differentemente dalla vendita in lotti separati, la stessa non prevede parti comuni in quanto l'intero compendio

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035



verrà trasferito ad un unico soggetto, dunque si ritiene che il più probabile valore attuale di mercato dei beni, in via prudentiale per l'assenza di garanzia da qualsivoglia vizio, sia costituito dalla somma dei suddetti valori con un aumento in misura ragionevolmente pari al 10%, e pertanto con arrotondamento in complessivi

€ 250.000,00 (duecentocinquantamila/00)

I valori sopraindicati devono intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e la situazione tecnico-giuridico amministrativa dei beni, con particolare riferimento alla situazione edilizia.



geom. Eleonora BONARRIVO



Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035



Relazione peritale

LOTTO 2

PIENA PROPRIETÀ

Immobili in LAURIANO(TO)

Via Anselmina n. 3

censiti al Catasto Fabbricati Foglio 10 n. 210 sub. 1 graffato con n. 211 sub. 3

e Foglio 10 n. 209 sub. 1

DESCRIZIONE

È oggetto della presente relazione **la piena proprietà** dei seguenti immobili:

Nel Comune di Lauriano (TO) - Via Anselmina n. 3:

Entrostanti ad area cortilizia pertinenziale censita al Catasto Terreni Foglio 10 nn. 209 parte, 210 et 211:

- **porzione di fabbricato di civile abitazione** elevata a due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto non abitabile, fra loro collegati da scala interna, composta come segue:
 - **al piano terreno:** tinello con angolo cottura, bagno ricavato nel sottoscala e porzione costituente ampliamento abusivo ad uso ingresso;
 - **al piano primo:** due camere e bagno;
 - **al piano secondo:** sottotetto non abitabile, indebitamente dotato di finiture ed impianti di tipo abitativo, composto da due locali e un bagno totalmente abusivi - risulta inoltre sussistere vano caldaia ricavato nel pianerottolo del vano scala.

Detto immobile è posto alle seguenti generali coerenze: mappali 208 e 207 del Foglio 10,

Via Anselmina, mappale 547 del Foglio 10, Castello di Lauriano, salvo altre.

- **basso fabbricato destinato a magazzino**, alle coerenze: restante porzione del mappale 209 e cortile a tre lati dello stesso mappale, salvo altre.

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com - Tel: 346 94 94 035



Dette unità risultano correttamente intestate a _____ (nata a _____ il _____, c.f. _____) per l'intero in regime di separazione dei beni, e

censite al **Catasto Fabbricati del Comune di Lauriano** come segue:

- **Foglio 10 n. 210 sub. 1 graffato n. 211 sub. 3**, Via Anselmina n. 3, piano T-1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita euro 258,23;
- **Foglio 10 n. 209 sub. 1**, Via Anselmina n. 3, piano T, categoria C/2, classe U, consistenza 46 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita euro 49,89.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 12) e catastale (allegato 13).

CRONISTORIA DEL VENTENNIO E TITOLARITA'

Alla data della conversione in pignoramento (annotazione di sentenza di condanna esecutiva del 02.12.2022) i beni costituenti il presente Lotto 2 risultavano in capo alla predetta _____ per l'intero in regime di separazione dei beni, in forza di decreto di trasferimento depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Torino in data 14.01.2015 nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 172/2011 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 27.01.2015 ai nn. 1894-2607 (allegato 14).

Precedente proprietaria _____, nata a _____ () il _____, c.f. _____ per l'intero, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Umberto Romano del 02.08.2006 rep. 41607/7563, trascritto il 04.08.2006 ai nn. 26864-42942.

Precedenti proprietari _____, nata ad _____ il _____, c.f. _____ e _____, nato a _____ () il _____, c.f. _____ per la quota di un mezzo ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Gianelli del 08.10.2003 rep. 105180/22511, trascritto il 29.10.2003 ai nn. 32869-48793.

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

Precedente proprietario

, nato a () il , c.f.

per l'intero, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Raffaele Scognamiglio del 16.07.1992 rep. 26654/2333, trascritto il 05.08.1992 ai nn. 17861-26248, che costituisce il primo titolo tra vivi anteriore al ventennio rispetto la data della conversione del pignoramento.

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

I dati contenuti nella Certificazione ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Francesco Saia del 09.03.2023 risultano completi.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Oltre a quanto riportato nella presente, i beni costituenti il Lotto 2 risultano in capo alla suddetta e non sussistono ulteriori vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, o iscrizioni e trascrizioni di preliminari dei contratti di cui ai nn. 1, 2, 3, 4 dell'art. 2643 c.c. che possano pregiudicare la libera trasferibilità dei beni in questione, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli di seguito indicate, e delle disposizioni contenute nell'atto di compravendita a rogito Notaio Umberto Romano del 02.08.2006 rep. 41607/7563, trascritto il 04.08.2006 ai nn. 26864-42942, in cui si rimanda all'atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Gianelli del 08.10.2003 rep. 105180/22511, trascritto il 29.10.2003 ai nn. 32869-48793 (allegato 15) e alla relativa planimetria costituente l'allegato "B", ove testualmente si legge:

"Le parti si danno reciprocamente atto che l'immobile in oggetto resta gravato a favore della restante proprietà della parte venditrice e suoi aventi causa (foglio 10 n. 208 sub. 1 e foglio 10 n. 208 sub. 2 graffato n. 209 sub. 2) dalle seguenti servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carroia, per l'accesso ed il recesso dalla strada al locale magazzino nel basso fabbricato, da esercitarsi sulla striscia di terreno, all'interno del cortile, della larghezza di metri 3 (tre), meglio risultante tinteggiata in colore giallo nella

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

planimetria... allegato "B". – La scrivente precisa che nella planimetria a colori allegata al suddetto atto, la striscia gialla cui fa riferimento il notaio è riportata la misura di mt. 4 anziché di mt. 3.

- servitù di passaggio pedonale da esercitarsi sulla striscia di terreno, all'interno del cortile, della larghezza di metri 1,20 (uno virgola venti), meglio risultante tintegeeata in colore rosa nella planimetria come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "B".

- Inoltre le parti si danno reciprocamente atto che il locale magazzino qui compravenduto risulta gravato di servitù di passaggio a favore della proprietà della parte venditrice o suoi aventi causa, da esercitarsi nella zona del magazzino frontistante il cortile, quale meglio risulta tintegeeata in colore blu nella pianta del relativo piano contenuta nella planimetria come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "B"; tale zona di passaggio dovrà essere sempre resa sgombra da persone e cose.

In ultimo si conviene che tutte le spese relative alla cura ed il mantenimento di detti passaggi, saranno a carico della parte venditrice e della parte acquirente o loro aventi causa in ragione del 50% (cinquanta per cento) ciascuno."

LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Gli immobili costituenti il presente Lotto 2 non sono ricompresi in stabile condominiale.

LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Non sussistono vincoli urbanistici, edilizi, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni pignorati.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE IN SEDE DI VENDITA

Alla data del 08.06.2023 risulta sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 16):

Iscrizione nn. 1022-7156 del 05.03.2015 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Roberto De Leo del

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

04.03.2015 rep. 160300/32769 – importo totale euro 80.000,00 – a favore di

con sede in _____, c.f. _____ contro _____ (nata
a _____ il _____, c.f. _____)

Trascrizione nn. 38138-52587 del 23.11.2021 – ordinanza di sequestro conservativo
a favore di _____ (nata a _____ il _____, c.f. _____)
contro _____ (sopra generalizzata) per l'intero

I diritti da corrispondere ai Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 per gli
annotamenti di restrizione dei beni successivamente alla trascrizione del decreto di
trasferimento sono a spese dell'aggiudicatario e ammontano ad euro 329,00.

FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non sussistono formalità che non potranno essere cancellate e/o che resteranno a carico
dell'acquirente.

STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Dagli accertamenti effettuati in data 21.04.2023 a seguito di sopralluogo congiunto con la
collega di studio del Custode nominato Avv. Giada Mingroni, è risultato che gli immobili
oggetto del presente Lotto sono abitati ed utilizzati dalla proprietaria debitrice eseguita
Sig.ra _____ unitamente al proprio nucleo familiare.

Si uniscono alla presente il certificato di residenza e di stato civile della medesima (all.to 9).

VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate in data _____ non sono emersi contratti di
locazione formalmente registrati aventi ad oggetto specificatamente le unità costituenti il
Lotto 2 e pertanto, ai fini della procedura, gli immobili risultano liberi da formali vincoli
locativi e nella disponibilità della suddetta debitrice (allegato 10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di porzione di fabbricato di civile abitazione elevantesi a due piani fuori terra, oltre

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

al piano sottotetto, con porzione di basso fabbricato ad uso deposito, oltre a cortile di pertinenza, avente sinteticamente le seguenti caratteristiche (allegato 12):

- zona di ubicazione: centro storico del Comune di Lauriano, a circa 200 m dal Palazzo Comunale.
 - caratteristiche strutturali ed esterne fabbricato: struttura portante in muratura; piano terreno dotato di soffitto con volta a crociera, piano primo dotato di soffitto piano, piano sottotetto dotato di soffitto a falde inclinate; copertura in tegole; facciate prevalentemente intonacate e tinteggiate; accesso all'edificio dal portone carraio in ferro a due battenti, dal quale è possibile praticare dapprima l'androne e poi il cortile interno dal quale avviene l'accesso pedonale al fabbricato; infissi esterni in legno con interposti doppi vetri protetti da scuri in legno (al piano terreno anche da inferriate). Stato manutentivo discreto e compatibile con la tipologia edilizia.
 - finiture interne alloggio: accesso da porta in legno; pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite in piastrelle ceramiche (bagni e zona cottura); pavimenti rivestiti in piastrelle ceramiche; porte interne in legno a battente con pannello centrale pieno o in vetro; bagni dotati di tutti i sanitari con vasca o doccia e attacco lavatrice. Stato manutentivo buono.
 - dotazioni impiantistiche: sussistenza di impianto elettrico sottotraccia, riscaldamento e acqua calda sanitaria garantiti da caldaia a gas, presenza di stufa a pellet, radiatori in alluminio.
- Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi tali immobili, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni.
- deposito: accesso libero privo di portone, pavimentazione rivestita con piastrelle

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, assenza di impianti o ulteriori dotazioni. Si dà atto che, secondo quanto indicato nell'atto rogito Not. Gianelli del 8.10.2003 rep. 105180/22511 e relativa planimetria allegata, tale immobile è gravato di servitù di passaggio carraio a favore dell'adiacente proprietà di terzi, il cui accesso avviene appunto dal locale oggetto della presente, attraverso l'apertura ricavata lungo la parete a confine con la residua porzione di basso fabbricato.

- cortile: l'area antistante il fabbricato verso la via Anselmina, risulta inghiaia e sprovvista di delimitazioni o recinzioni; l'androne carraio che costeggia il fabbricato in oggetto ed il cortile antistante, sono entrambi pavimentati con lastre di pietra. Come già riferito, le suddette aree sono in parte gravate di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della proprietà confinante. In particolare, risultano gravati dalla servitù di passaggio carraio e pedonale, oltre all'androne, anche la striscia di terreno della larghezza di mt. 3,00 che si estende con andamento rettilineo nella zona antistante e retrostante l'androne, fino circa in corrispondenza del basso fabbricato, dove la zona gravata di servitù di passaggio carraio e pedonale, devia circa a 45° gradi, per poi divenire servitù di passaggio solo pedonale, lungo il tratto a confine del basso fabbricato, per una larghezza di mt. 1,20.

REGOLARITA' EDILIZIA

Fermo restando che la costruzione dell'edificio è avvenuta sicuramente in epoca antecedente al 01.09.1967, dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio di Lauriano, non è stato possibile reperire la pratica dell'originaria edificazione.

Successivamente, risultano agli atti le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia n. 203 del 07.02.1981 per la realizzazione di un servizio igienico al piano terreno, l'intonacatura della facciata e la sostituzione serramenti;
- Concessione edilizia n. 662-24/92 del 19.10.1992 per la ristrutturazione dell'intera

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

manica di edificio, compresa la porzione di edificio adiacente a quella in oggetto non oggetto di procedura (allegato 17).

Lo stabile non dispone della licenza di abitabilità.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo del 21.04.2023 e la documentazione edilizia reperita, sono state rilevate le seguenti irregolarità:

- a) Costruzione di muratura e installazione di serramenti al piano terreno verso il cortile interno, che ha di fatto costituito ampliamento plano-volumetrico dell'immobile. Tale porzione risulta attualmente destinata ad ingresso/veranda;
- b) Realizzazione di bagno nel sottoscala del piano terreno, in luogo del disimpegno e del ripostiglio previsti. Tale difformità viola le norme igienico sanitarie vigenti, in quanto il servizio igienico è privo di antibagno e risulta quindi direttamente collegato con il locale abitabile (tinello);
- c) Realizzazione, al piano sottotetto amministrativamente assentito come "non abitabile", di opere murarie ed impiantistiche finalizzate alla costituzione di locali aventi finiture ed impianti abitativi;
- d) Realizzazione, nel basso fabbricato ad uso deposito/magazzino, di divisioni murarie interne;
- e) Realizzazione di scala nel cortile, volta probabilmente ad accedere alla copertura piana del basso fabbricato ad uso deposito, che risulta verosimilmente (per lo meno occasionalmente) praticata, nonché occupata da alcuni oggetti e manufatti.

Ad eccezione di ogni diverso parere, anche di tipo tecnico-discrezionale, dell'Ufficio Tecnico, per la regolarizzazione di quanto accertato la scrivente riferisce che:

- le difformità di cui ai punti a) ed e) non sono sanabili e tutti i manufatti realizzati dovranno essere rimossi e i serramenti installati dovranno essere asportati;
- le difformità di cui ai punti b) e d), possono essere sanate, previa costruzione di idoneo

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

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

loCALE antibagno (punto b), mediante presentazione di istanza di conservazione dell'abuso ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001.

- la difformità di cui al punto c) non è sanabile e pertanto, si dovrà provvedere al ripristino dei locali secondo la destinazione d'uso assentita e alla rimozione delle opere murarie indebitamente realizzate.

Il costo per tutte le attività suddette, escludendo qualsivoglia opera edile, da intendersi puramente indicativo e non vincolante, ricomprendendo altresì gli onorari di professionista abilitato e la quantificazione degli oneri amministrativi da corrispondere anche per la successiva variazione catastale per esatta rappresentazione grafica, può indicarsi in euro 4.000,00-5.000,00 circa.

Si precisa che chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà tenere in debito conto tutte le difformità accertate sopra indicate e, successivamente al trasferimento, espletare tutte le attività e opere materiali affinché gli immobili siano regolari dal punto di vista edilizio, nonché adempiere ad ogni onere che verrà imposto dal Comune di Lauriano, senza poter vantare qualsivoglia diritto o rivalsa nei confronti della presente procedura.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'ispezione effettuata presso il Sistema Informatico Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'unità abitativa non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non trattandosi di terreni o di beni con aree pertinenziali superiori a 5.000 mq, non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

presso i pubblici uffici e sulla località, della zona in cui è ubicata la massa pignorata, della consistenza come rappresentata nelle planimetrie prodotte e come indicato nell'atto di provenienza, opportunamente verificate in loco e calcolata in mq commerciali 110,00 (porzione di edificio a due piani fuori terra, compresa l'incidenza del balcone e del sottotetto) per l'unità abitativa e mq commerciali 50,00 per l'unità ad uso deposito, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni, in via prudenziale per l'assenza di garanzia da qualsivoglia vizio, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, indicando il valore in lotto unico sulla base della superficie computata, come segue:

Unità abitativa: mq 110,00 x €/mq 750,00 = € 82.500,00

Deposito: mq 50,00 x €/mq 200,00 = € 10.000,00

e pertanto in complessivi

€ 92.500,00 (*novantaduemilacinquecento/00*)

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, comprensivi di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visti e piaciuti con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e la situazione tecnico-giuridico amministrativa dei beni, con particolare riferimento alla situazione edilizia.

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

Relazione peritale
LOTTO 3
QUOTA DI 44/72 DI PROPRIETÀ
Immobile in CHIVASSO (TO)
Viale Camillo Cavour n. 6

censito al Catasto Fabbricati Foglio 24 n. 239 sub. 6

DESCRIZIONE

È oggetto della presente relazione **la quota di 44/72 (quarantaquattro settantaduesimi - o 11/18, undici diciottesimi) di proprietà** del seguente immobile:

Nel Comune di Chivasso (TO) - Viale Camillo Cavour n. 6,
 nello stabile convenzionalmente denominato "Palazzo del Sole":

- **al piano sesto (7° f.t.): alloggio** composto da ingresso/disimpegno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi, di cui uno verandato, fra le coerenze: distacco sul cortile comune, vano scala, vano ascensore, altro alloggio stesso piano, distacco su Viale Cavour, Condominio di Viale Vittorio Veneto n. 29, salvo altre;
- **al piano interrato (1° f.t.): locale ad uso cantina**, fra le coerenze: corridoio comune a due lati, altra cantina, terrapieno, salvo altre.

Detta unità risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Chivasso al Foglio 24 n. 239 sub. 26**, Viale Camillo Benso di Cavour n. 6 - piano S1-6, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 86 mq, totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita euro 441,57.

L'immobile risulta catastalmente intestato a _____ nata a _____ () il _____, c.f. _____ per la quota di 7/18 (quota non oggetto di perizia) e

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com - Tel: 346 94 94 035

ASTE GIUDIZIARIE®
ancora a

nata a () il , c.f.

ASTE GIUDIZIARIE®

(deceduta in data 16.02.2017) per la quota di 11/18.

Per una migliore comprensione si rimanda alla documentazione fotografica (allegato 18) e catastale (allegato 19).

CRONISTORIA DEL VENTENNIO E TITOLARITA'

Alla data della conversione in pignoramento (annotazione di sentenza di condanna esecutiva del 02.12.2022) i beni costituenti il presente Lotto 3 risultavano in capo ai seguenti soggetti:

- la sopra generalizzata (soggetto terzo non eseguito) per la quota di 7/18 in forza dei seguenti titoli:

- successione del di lei padre (nato a il , c.f. e deceduto in data 09.03.2016), registrata a Chivasso in data 14.06.2016 al n. 539 volume 9990/16, trascritta il 26.08.2016 ai nn. 23579-35061 (allegato 20);

- successione della di lei madre (nata a il , c.f. e deceduta in data 04.01.2013), registrata a Chivasso il 14.02.2013 al n. 157 volume 9990 - non trascritta.

- i debitori eseguiti (o nata a il , c.f.) per la quota di 11/72; (nato a il , c.f.) per la quota di 11/72; (nata a il , c.f.) per la quota di 11/72; (nato a il , c.f.) per la quota di 11/144; (nato a il , c.f.) per la quota di 11/144; in forza di sentenza di condanna del Tribunale di Ivrea n. 1044/2022 r.g. 3195/2020 rep. 1478/2022 del 03.10.2022, depositata in Cancelleria in data 28.10.2022, trascritta

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

il 07.03.2023 ai nn. 7009/9368 (allegato 5) con cui il Giudice accerta e dichiara l'intervenuta accettazione dell'eredità di _____ (nata ad _____ il _____, c.f. _____ e deceduta in data 16.02.2017).

Si segnala inoltre, l'accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte dei predetti _____ e _____ (all'epoca entrambi soggetti minorenni), resa con atto giudiziario del Tribunale di Ivrea rep. 93/2020 del 10.12.2020, trascritta il 11.02.2021 ai nn. 4226-5631.

Alla predetta _____, la quota di 11/18 (o 44/72) è pervenuta in forza dei seguenti titoli:

- per la quota di 2/9 dell'intero: successione di _____ (già sopra indicata), in qualità di erede in quanto moglie in seconde nozze del de cuius (allegato 20);
- per la quota di 7/18 dell'intero: atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Forni del 10.08.2016 rep. 114856/59306, trascritto il 11.08.2016 ai nn. 22747-34090 (allegato 21) per acquisto da _____ (nata a _____ il _____, c.f. _____), figlia ed erede di _____ e _____ (relative successioni sopra indicate). Tale atto risulta oggetto di Domanda giudiziale per dichiarazione di nullità di atti (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ivrea del 26.11.2020 rep. 5191), trascritta il 22.12.2020 ai nn. 32517-45766 (allegato 25) e relativa nota per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale nn. 97/1220 del 14.01.2021.

Ai predetti _____ e _____ il bene era pervenuto in piena proprietà, per la quota di un mezzo ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Roberto De Leo del 05.10.2012 rep. 157686/30617, trascritto il 15.10.2012 ai nn. 26467-36067 per acquisto da _____ (nata a _____ il _____, c.f. _____).

Alla predetta _____ l'immobile era pervenuto in forza di titolo anteriore al

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

02.01.1973 (data di meccanizzazione della Conservatoria RR.II.).

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

I dati contenuti nella Certificazione ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Francesco Saia del 09.03.2023 risultano completi.

DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI

Oltre a quanto riportato nella presente, il bene di cui al presente Lotto risulta in capo ai seguenti soggetti:

- la sopra generalizzata (soggetto terzo non eseguito) per la quota di 7/18 (non oggetto di relazione)
- i debitori esegutati (o) per la quota di 11/72;
per la quota di 11/72; per la quota di 11/72; per la quota di 11/144; per la quota di 11/144, tutti sopra generalizzati

e non sussistono ulteriori vincoli, oneri, pesi, privilegi di qualsiasi genere, o iscrizioni e trascrizioni di preliminari dei contratti di cui ai nn. 1, 2, 3, 4 dell'art. 2643 c.c. che possano pregiudicare la libera trasferibilità dei beni in questione, ad eccezione delle formalità pregiudizievoli di seguito indicate.

LIMITAZIONI E SPESE DI NATURA CONDOMINIALE

Il compendio edilizio di cui l'immobile in oggetto è parte è disciplinato dalle disposizioni contenute nel regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Giuseppe Pavese del 31.05.1963 registrato a Torino il 18.06.1963 al n. 36534 (allegato 22), fornito dall'Amministratore dello stabile a seguito di specifica richiesta della scrivente e che deve qui intendersi integralmente riportato e trascritto.

In merito alle spese fisse di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, eventuali spese non pagate nell'ultimo biennio, a seguito di specifica richiesta formulata all'amministratore condominiale, è stata trasmessa da quest'ultimo relativa

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

comunicazione in data 30.05.2023 (allegato 23), ove si evince che nell'ultimo biennio le spese insolute ammontano ad € 9.832,41 (l'importo di competenza della quota oggetto di relazione risulta pari ad € 6.008,70).

Si precisa che in considerazione delle tempistiche di trasferimento e delle disposizioni di attuazione del Codice civile, chiunque intenda partecipare alla vendita dovrà in ogni caso preliminarmente verificare la situazione debitoria, tenendo conto che anche le eventuali pendenze che verranno computate successivamente alla data della vendita resteranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario.

LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Non sussistono vincoli urbanistici, edilizi, ambientali, idrogeologici e storico-artistici che possano limitare la trasferibilità dei beni pignorati.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE IN SEDE DI VENDITA

Alla data del 24.05.2023 risulta sussistere presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 la seguente formalità pregiudizievole (allegato 24):

Trascrizione nn. 38138-52587 del 23.11.2021 - ordinanza di sequestro conservativo

a favore di (nata a il , c.f.) per la quota di 44/72 contro (nata a il , c.f.

) per la quota di 11/72, (nato a il

, c.f.) per la quota di 11/72, (nata a

il , c.f.) per la quota di 11/72,

(nato a il , c.f.) per la quota di 11/144,

(nato a il , c.f.) per la quota di

11/144

I diritti da corrispondere ai Servizi di Pubblicità Immobiliare di Ivrea per l'annotamento di restrizione dei beni successivamente alla trascrizione del decreto di trasferimento sono a

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

spese dell'aggiudicatario e ammontano ad euro 294,00.

FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non sussistono formalità che non potranno essere cancellate e/o che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione della Domanda giudiziale per dichiarazione di nullità di atti (Pubblico Ufficiale Tribunale di Ivrea del 26.11.2020 rep. 5191), trascritta il 22.12.2020 ai nn. 32517-45766 (allegato 25) e relativa nota per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale nn. 97/1220 del 14.01.2021.

STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Dalle informazioni assunte in data 21.04.2023 durante il sopralluogo congiunto con la collega di studio del Custode nominato Avv. Giada Mingroni, è emerso che l'immobile oggetto del presente Lotto è utilizzato dal Sig. _____ (padre dei debitori

e _____, nonché fratello dei debitori _____,

e _____). Il medesimo ha altresì dichiarato di essere formalmente residente presso l'alloggio di cui al Lotto 1A della presente relazione.

Nulla si può riferire in merito alla cantina pertinenziale in quanto non visionata internamente a causa della mancanza delle relative chiavi.

VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Dalle ispezioni eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non sono emersi contratti di locazione formalmente registrati aventi ad oggetto specificatamente tale unità immobiliare e pertanto, ai fini della procedura, l'immobile risulta libero da formali vincoli locativi e nella disponibilità dei debitori esecutati (allegato 10).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di unità abitativa al piano sesto (7°ft.) con pertinenziale cantina al piano interrato, il tutto sito in Chivasso, Viale Camillo Cavour n. 6 avente sinteticamente le seguenti caratteristiche (allegato 1):

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

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

– zona di ubicazione: residenziale civile semicentrale, a circa 700 metri dal Palazzo Comunale e a circa 200 metri dall'inizio dell'isola pedonale.

– caratteristiche strutturali ed esterne fabbricato: struttura portante in cemento armato; tetto a falde inclinate con copertura in tegole; facciate prevalentemente rivestite in clinker; accesso al vano scala da portoncino pedonale in ferro con interposti vetri; infissi esterni in alluminio con interposti doppi vetri protetti da avvolgibili in pvc; androne condominiale rivestito in marmo e/o con perline in legno, scala in c.a. con ringhiere in ferro a disegno semplice, presenza di ascensore. Stato manutentivo buono e compatibile con l'epoca di costruzione e la tipologia edilizia.

– finiture interne alloggio: accesso da porta blindata; pareti intonacate e tinteggiate e/o rivestite in piastrelle ceramiche (bagno e parete cottura cucina); pavimenti rivestiti in piastrelle ceramiche o palchetto in legno; porte interne in legno a battente con pannello centrale in vetro o pieno; bagno dotato di tutti i sanitari con piccola vasca e box doccia. Stato manutentivo buono.

– dotazioni impiantistiche: sussistenza di impianto elettrico sottotraccia, acqua calda sanitaria e riscaldamento centralizzato con termovalvole, radiatori in ghisa.

Il CTU non garantisce, poiché non accertabili nell'ambito dell'incarico peritale affidato, l'effettivo ed il corretto funzionamento di tutte le dotazioni impiantistiche serventi la massa pignorata, ovvero di tutte le dotazioni annesse e/o connesse, dirette e/o indirette, private e/o pubbliche, esclusive e/o comuni.

Si precisa che, sebbene non sia stata visionata internamente la cantina pertinenziale (e pertanto nulla si può riferire circa al relativo stato interno), tale locale è stato comunque correttamente individuato tramite il raffronto della disposizione del piano interrato con la planimetria catastale e la planimetria del relativo piano acclusa al regolamento condominiale.

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

Fermo restando che la costruzione dello stabile compendiate il bene oggetto del presente lotto è risalente in epoca antecedente al 01.09.1967, dagli accertamenti esperiti presso l'Archivio Edilizio di Chivasso non è stato possibile reperire la pratica di originaria edificazione.

Successivamente, risulta rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria prot. 107 del 13.02.1992, di cui alla pratica n. 5600 del 29.03.1986 (allegato 26), dalla disamina della quale e dal raffronto con lo stato attuale riscontrato in sede di sopralluogo, non si evincono irregolarità degne di nota.

Si precisa che, come già precedentemente indicato, sebbene non sia stata visionata internamente la cantina pertinenziale, tale locale è stato comunque correttamente individuato tramite il raffronto della disposizione del piano interrato con la planimetria catastale e la planimetria del relativo piano acclusa al regolamento condominiale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'ispezione effettuata presso il Sistema Informatico Prestazione Energetica degli Edifici della Regione Piemonte è risultato che l'unità abitativa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. 2016 205174 0030 con scadenza al 06.07.2026, che risulta accluso all'atto di provenienza a favore di Medas Rosanna (allegato 21).

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non trattandosi di terreni o di beni con aree pertinenziali superiori a 5.000 mq, non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà, qualità e stato), delle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località, della zona in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

del presente lotto, della consistenza come rappresentata nella planimetria prodotta e come indicato nell'atto di provenienza, opportunamente verificata in loco e calcolata in mq commerciali 83,00, si ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato oggetto di perizia, in via prudentiale per l'assenza di garanzia da qualsivoglia vizio, adottando un criterio di stima sintetico-comparativo, indicando il valore della quota oggetto di relazione sulla base della superficie computata, come segue:

$$\text{mq } 83,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.400,00 \times 44/72 = \text{€ } 71.011,11$$

con arrotondamento in complessivi

€ 71.000,00 (settantunomila/00)

Il valore sopraindicato deve intendersi nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, comprensivo di accessori e pertinenze, a corpo e non a misura, come visto e piaciuto con annessi diritti, azioni, ragioni e servitù attive e passive, fissi ed infissi, annessi e connessi, salvo migliori e più esatti confini e dati catastali, fermo restando che chiunque intenda partecipare alla vendita giudiziaria, dovrà preventivamente verificare a propria cura e spese lo stato dei luoghi e la situazione tecnico-giuridico amministrativa del bene.

Tanto si è esposto in ordine al gradito incarico ricevuto.

, lì 13.06.2023.

geom. Eleonora BONARRIVO



geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035

Lotti 1A - 1B

- 1) Documentazione fotografica Lotto 1A;
- 2) Documentazione catastale Lotto 1A;
- 3) Documentazione fotografica Lotto 1B;
- 4) Documentazione catastale Lotto 1B;
- 5) Nota di trascrizione sentenza del 07.03.2023 nn. 7009-9368;
- 6) Atto di compravendita a rogito Notaio Vallania del 03.03.1990 rep. 239028/33847;
- 7) Comunicazione comunale relativa agli usi civici prot. 1946 del 28.04.2023;
- 8) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- 9) Certificati di residenza dei debitori eseguiti;
- 10) Comunicazione Agenzia delle Entrate in merito alla situazione locativa;
- 11) Concessione Edilizia n. 19/96 del 29.06.1996

Lotto 2

- 12) Documentazione fotografica Lotto 2;
- 13) Documentazione catastale Lotto 2;
- 14) Decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Torino nell'ambito della Proc. Es. 172/2011 r.g.e. trascritto il 27.01.2015 ai nn. 1894-2607;
- 15) Atto a rogito Notaio Gianelli del 08.10.2003 rep. 105180/22511;
- 16) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- 17) Concessione Edilizia n. 662-24/92 del 19.10.1992

Lotto 3

- 18) Documentazione fotografica Lotto 3;
- 19) Documentazione catastale Lotto 3;
- 20) Nota di trascrizione successione di _____ ;
- 21) Atto di compravendita a rogito Notaio Forni del 10.08.2016 rep. 114856/59306;
- 22) Regolamento di condominio;
- 23) Comunicazione Amministratore dello stabile inerente alle spese insolute;
- 24) Ispezione ipotecaria aggiornata;
- 25) Nota di trascrizione domanda giudiziale del 22.12.2020 nn. 32517-45766;
- 26) Concessione Edilizia in sanatoria n. 107 del 13.02.1992.

geom. Eleonora BONARRIVO

Mail: geobonarrivo@gmail.com – Tel: 346 94 94 035