

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

G.E. Dott.ssa Stefania Frojo

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 239/2024

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Serione Niccolò, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2024 del R.G.E.
promossa da

****Omissis****

contro

****Omissis****

Rinvio udienza: 09/05/2025.

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	4
Bene N° 3 - Corte ubicata a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	5
Titolarità	5
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	5
Confini	5
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	6
Bene N° 3 - Corte ubicata a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	6
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	6
Consistenza	6
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	7
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Abitazione ubicata a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	8
Bene N° 3 - Corte ubicata a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	9
Precisazioni	9
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	9
Stato conservativo	9
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	9
Parti Comuni	10
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Beni N° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11

Beni N° 1, 2 e 3 – Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15.....	11
Stato di occupazione.....	12
Beni N° 1, 2 e 3 – Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Beni N° 1, 2 e 3 – Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Beni N° 1, 2 e 3 – Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Beni N° 1, 2 e 3 – Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Beni N° 1, 2 e 3 – Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15.....	15
Vincoli od oneri condominiali	20
Beni N° 1, 2 e 3 – Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	23

All'udienza del 23/12/2024, 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 27/12/2024 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/2 - abitazioni di tipo civile)** sviluppata su due piani fuori terra, oltre a sottotetto ed interrato, ubicata a Vische (TO), Cascina Mombello n. 15, censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230 subalterno 102;
- **Bene N° 2 - Garage (cat. c/6 - autorimesse)** al piano terra ubicato a Vische (TO), Cascina Mombello n. 15, censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230 subalterno 103;
- **Bene N° 3 - Corte (Bene comune non censibile)** ubicata a Vische (TO), Cascina Mombello n. 15, censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230 subalterno 101.

Detti beni insistono sul terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, ente urbano di are 5 e centiare 05.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Trattasi di **abitazione di tipo civile (cat. A/2)** sviluppata su due piani fuori terra, oltre a sottotetto ed interrato, composta da:

- al piano terra (primo fuori terra): una camera, un bagno, un ingresso, un locale di sgombero, una tettoia;
- al piano primo (secondo fuori terra): un soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno, tre balconi;
- al piano sottotetto: un ampio locale ad uso sgombero;
- al piano interrato: una cantina.

La distribuzione verticale avviene mediante scale interne. L'accesso all'abitazione avviene dalla corte pertinenziale (bene n. 3 nella presente relazione).

Il tutto sito nel Comune di Vische (TO), Cascina Mombello civico 15.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Trattasi di **garage (cat. C/6)** composto da un singolo ambiente al piano terra (primo fuori terra). L'accesso al locale avviene dalla corte pertinenziale (bene n. 3 nella presente relazione). Il locale risulta in diretta comunicazione con il locale di sgombero al piano terra dell'abitazione (bene n. 1 nella presente relazione).

Il tutto sito nel Comune di Vische (TO), Cascina Mombello civico 15.

BENE N° 3 - CORTE UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Trattasi di **corte (B.C.N.C.)**. L'area si presenta in parte recintata ed adibita a cortile pertinenziale delle restanti unità immobiliari (beni n. 1 e 2 nella presente relazione), mentre la porzione esterna alla recinzione risulta adibita a strada privata.

Il tutto sito nel Comune di Vische (TO), Cascina Mombello civico 15.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Abitazione (cat. A/2) ubicata a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15;
- **Bene N° 2** - Garage (cat. C/6) ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15;
- **Bene N° 3** - Corte (B.C.N.C.) ubicata a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

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

TITOLARITÀ

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano in capo all'esecutato:

- *****Omissis*** (Proprietà 1/1)**

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- *****Omissis*** (Proprietà 1/1).**

CONFINI

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

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

- per il piano terra (primo piano fuori terra): stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 103 – garage, bene n. 2 nella presente relazione), stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 101 – corte, bene comune non censibile, bene n. 3 nella presente relazione), altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 728);
- per il piano primo (secondo fuori terra): vuoto su stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), vuoto su altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 513), altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 514), vuoto su altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 514), vuoto su stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 101 – corte, bene comune non censibile, bene n. 3 nella presente relazione), altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 728), vuoto su altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 728).

- per il sottotetto: vuoto su stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), vuoto su altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 513), altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 514), vuoto su altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 514), vuoto su stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 101 – corte, bene comune non censibile, bene n. 3 nella presente relazione), altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 728), vuoto su altra proprietà altro immobile (al foglio 2 mappale 728).
- per il piano interrato: sottosuolo stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), sottosuolo stessa proprietà stesso immobile per tre lati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Con riferimento alla documentazione catastale e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo: stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), altre proprietà altri immobili (al foglio 2 mappali 513 et 514), stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 101 – corte, bene comune non censibile, bene n. 3 nella presente relazione), stessa proprietà altro immobile (al foglio 2, particella 230, subalterno 102 – abitazione, bene n. 1 nella presente relazione).

BENE N° 3 - CORTE UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Con riferimento alla documentazione catastale e sulla scorta delle risultanze del sopralluogo: stessa proprietà altri immobili (al foglio 2, particella 230, subalterni 102 et 103 – abitazione e garage, beni n. 1 e 2 nella presente relazione), altre proprietà altri immobili per tre lati (al foglio 2 mappali 513, 514, 574, 24, 697, 233 et 728).

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Con riferimento all'estratto di mappa catastale e per il fondo su cui giace l'intero compendio oggetto di pignoramento in corpo unico: stessa proprietà altro immobile (terreno agricolo al foglio 2 mappale 741), altre proprietà altri immobili per tre lati (al foglio 2 mappali 513, 514, 574, 24, 697, 233 et 728).

CONSISTENZA

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali abitazione PT	45,74 mq	60,19 mq	1,00	60,19 mq	varie	T
Locali abitazione P1	42,11 mq	51,68 mq	1,00	51,68 mq	2,70 m	1
Soggiorno con angolo cottura P1 (locale con altezza non regolamentare)	45,28 mq	55,10 mq	0,75	41,33 mq	2,58 m	1
Sgombero sottotetto	98,72 mq	109,91 mq	0,25	27,48 mq	Da 1,67 m a 3,00 m	2
Sgombero PT	21,19 mq	25,00 mq	0,50	12,50 mq	2,63 m	T
Balconi P1	23,46 mq	23,46 mq	0,50	11,73 mq	---	1
Tettoia PT	25,66 mq	25,76 mq	0,30	7,73 mq	---	T
Cantina S1	6,08 mq	8,85 mq	0,25	2,21 mq	Da 1,87 m a 2,05 m	S1
Garage PT	25,90 mq	30,70 mq	0,50	15,35 mq	2,63 m	T
Cortile PT	395,00 mq	395,00 mq	0,10 fino alla concorrenza delle	21,26 mq	---	T

ASTE GIUDIZIARIE®			superfici principali, 0,02 per l'eccedenza	ASTE GIUDIZIARIE®		
Totale superficie convenzionale:				251,45 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

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

Da **impianto meccanografico del 01/01/1989** il compendio immobiliare che ha originato gli attuali beni oggetto di pignoramento risultava censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, Cascina Moncucco e Mombello n. 15, piani S-T-1.

Con **variazione per classamento automatico prot. 33/14/1988 del 20/01/1988 in atti dal 12/09/1990** il compendio immobiliare che ha originato gli attuali beni oggetto di pignoramento assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, Cascina Moncucco e Mombello n. 15, piani S-T-1, categoria A/3 di classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale Lire 612.

Per **variazione del quadro tariffario del 01/01/1992** il compendio immobiliare che ha originato gli attuali beni oggetto di pignoramento assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, Cascina Moncucco e Mombello n. 15, piani S-T-1, categoria A/3 di classe 2, consistenza 6 vani, rendita catastale 309,87 €.

Con **variazione per rettifica d'ufficio prot. 32622.1/2000 del 03/10/2000** il compendio immobiliare che ha originato gli attuali beni oggetto di pignoramento assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, Cascina Moncucco e Mombello n. 15, piani S-T-1, categoria A/3 di classe 1, consistenza 6 vani, rendita catastale 266,49 €.

Con **variazione per divisione prot. 9745.1/2009 del 25/02/2009** il compendio immobiliare che ha originato gli attuali beni oggetto di pignoramento veniva soppresso generando le odierne unità immobiliari:

- bene n. 1: al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, subalterno 102, Cascina Mombello n. 15, piani S-T-1-2, categoria A/2 di classe U, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 619,75 €.
- bene n. 2: al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, subalterno 103, Cascina Mombello n. 15, piano T, categoria C/6 di classe 2, consistenza 27 mq, rendita catastale 76,69 €.
- bene n. 3: al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, subalterno 101, Cascina Mombello n. 15, piano T, bene comune non censibile.

Con **variazione nel classamento prot. 175512.1/2009 del 23/11/2009** i beni n. 1 e 2 assumevano le seguenti distinzioni:

- bene n. 1: al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, subalterno 102, Cascina Mombello n. 15, piani S-T-1-2, categoria A/2 di classe U, consistenza 7,5 vani, rendita catastale 619,75 €.

- bene n. 2: al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, subalterno 103, Cascina Mombello n. 15, piano T, categoria C/6 di classe 2, consistenza 27 mq, rendita catastale 76,69 €.

Con **variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015** il bene n. 2 assumeva la seguente distinzione:

- bene n. 2: al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, subalterno 103, Cascina Mombello n. 15, piano T, categoria C/6 di classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita catastale 76,69 €.

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 28/02/1976** il fondo sul quale insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultava censito presso il N.C.T. di Torino e Provincia come in appresso:

- al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, fabbricato rurale, are 5 e centiare 05.

Con **tipo mappale prot. 25.505/1988 del 16/02/1998 in atti dal 06/07/1999** fondo sul quale insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento assumeva la seguente distinzione:

- al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, ente urbano di are 5 e centiare 05.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	230	102		A2	U	7,5 vani		619,75 €	T-1-2-S1	

Mappali terreni correlati: al foglio 2 mappale 230.

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

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito 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: la mancata rappresentazione del portico presente sul prospetto principale dell'abitazione; la mancata rappresentazione della posta interna che rende direttamente comunicanti l'ingresso ed il locale di sgombero al piano terra; l'indicazione errata delle altezze interne di alcuni locali. Si segnala inoltre quanto in appresso: nella visura **non** risultano inseriti i dati relativi alla superficie catastale; la scala metrica (riquadro di colore blu) presente nella planimetria catastale risulta inserita con un fattore di scala errato (l'immobile risulta più piccolo rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	230	103		C6	2	27 mq	Totale: 31 mq	76,69 €	T	

Mappali terreni correlati: al foglio 2 mappale 230.

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

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito 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 un'altezza interna del locale differente rispetto a quella indicata nella scheda catastale.

BENE N° 3 - CORTE UBICATA A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	230	101		B.C.N.C.					T	

Mappali terreni correlati: al foglio 2 mappale 230.

Corrispondenza catastale

Con riferimento agli accertamenti svolti in sito e disaminata la documentazione catastale agli atti presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente riferisce che **sussiste la corrispondenza catastale**.

PRECISAZIONI

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

- 1) Sulla scorta della disamina della documentazione agli atti presso l'archivio edilizio comunale (rif. Concessione Edilizia n. 43/96) si evince che il **sistema fognario posto a servizio del fabbricato (fossa biologica) giace sul terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 2 mappale 741, di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di pignoramento**. L'esecutato ha riferito che all'attualità il fabbricato risulta allacciato alla rete fognaria municipale; tuttavia, lo scrivente non ha rilevato la presenza di documentazione a supporto di tale indicazione.
- 2) I balconi presenti sul prospetto nord del fabbricato risultano aggettanti sul predetto terreno individuato presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 2 mappale 741, di proprietà dell'esecutato ma **non oggetto di pignoramento**.

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

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

Nello specifico lo scrivente ha potuto riscontrare:

- la presenza di segni riconducibili alla presenza di umidità in alcuni locali sia al piano terra, sia al piano primo, nonché su alcune porzioni delle superfici esterne dell'edificio;

- il locale scollamento di alcuni battiscopa nei balconi;
- l'assenza della plancia di comando della vaschetta di cacciata del vaso presente nel bagno al piano primo;
- l'assenza delle porte delle camere al piano primo (sono tuttavia presenti le mascherine in legno);
- la presenza di formazioni biologiche (alghe e muschi) nei balconi con affaccio verso nord;
- l'assenza della porta a monte della scala che consente il raggiungimento della cantina al piano interrato.

PARTI COMUNI

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Sulla scorta della disamina della documentazione catastale si evince che il cortile (bene n. 3 nella presente relazione) risulta individuato quale bene comune non censibile all'abitazione ed al garage (beni n. 1 e 2 nella presente relazione). Si segnala inoltre che la parte di corte esterna alla recinzione risulta adibita a strada privata, a servizio di altre unità immobiliari di proprietà di terzi.

Lo scrivente riferisce che le recinzioni che separano dalle finitime proprietà il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sono costituite sia da murature con recinzioni metalliche, sia da pali in calcestruzzo con interposta rete metallica: data la conformazione di tali elementi non si esclude che le recinzioni possano essere in comune con le proprietà confinanti.

Lo scrivente ritiene opportuno segnalare che il fabbricato composto dall'abitazione e dal garage (beni n. 1 e 2 nella presente relazione) corrisponde tipologicamente ad una casa libera su due lati che, per i restanti due lati, risulta realizzata in aderenza e/o in appoggio alle limitrofe costruzioni di proprietà di terzi. Ne consegue pertanto che debbano essere considerate comuni tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune come, ad esempio, il suolo, le fondamenta, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, ed in generale tutte le componenti edilizie che vengono ritenute tali ai sensi del Codice Civile ove non separate sotto il profilo funzionale e/o strutturale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Lo scrivente ha potuto individuare il primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare del 05/11/2024, corrispondente all'atto a rogito dott. Pietro Peretti Notaio in Strambino del 24/07/1955 rep. 9.960, racc. 8.708. Dalla disamina della trascrizione del predetto atto si evince quanto segue:

“Condizioni accessorie.

*1°) – ciascun assegnatario nella striscia di metri tre retro al fabbricato, rispetto al rispettivo loro tronco, potrà fare costruzioni con diritto di tenere finestre a prospetto, lungo il lato a notte e depositarvi materiali; a notte di tale striscia le porzioni di terreno assegnate agli condividenti ***Omissis*** e ***Omissis*** sono gravate dalla reciproca servitù di transito pedonale e carraio, ed entrambe anche a favore del lotto di terreno attiguo assegnato al condividente ***Omissis***.*

2°) – è inibito di fare piantamento nel terreno dietro casa se non a distanza di metri dieci dall'attuale muro a notte del fabbricato, per cui quelle attualmente esistenti a distanza inferiore non potranno essere sostituite.

3°) – sussiste per ciascun lotto di casa e nei luoghi finora praticato, il diritto di abbeverare il bestiame nella roggia del Molino, e di accesso pedonale e carraio al proprio lotto della ripa boschiva di cui al numero 219 di mappa.

4°) – tutti i condividenti e per ugual quota dovranno partecipare alle spese di manutenzione della rampa che dal portone a notte del fabbricato numero 231/b porta alla roggia del Molino.

[...]”

Sulla scorta di tali indicazioni ed in considerazione che il lotto al quale corrisponde l'odierno compendio immobiliare pignorato risulta corrispondere a quello assegnato al Sig. ***Omissis***, lo scrivente, fatte salve differenti determinazioni, può riassumere quanto in appresso:

- nella fascia di tre metri a nord del fabbricato è possibile *"fare costruzioni con diritto di tenere finestre a prospetto, lungo il lato a notte e depositarvi materiali"*;
- a favore del compendio immobiliare oggetto di pignoramento sussiste *"il diritto di abbeverare il bestiame nella roggia del Molino, e di accesso pedonale e carraio al proprio lotto della ripa boschiva di cui al numero 219 di mappa"*;
- è prevista la partecipazione in quota alle eventuali spese di manutenzione della rampa che dal portone a nord del fabbricato numero 231/b porta alla roggia del Molino.

Al seguito delle indagini espletate dallo scrivente, la zona in cui si trova il complesso edilizio oggetto di pignoramento **non** risulta gravata da usi civici. Anche dalla disamina del primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 05/11/2024, nonché dell'atto di provenienza dei beni in capo all'esecutato, non si evince menzione alcuna relativa a vincoli di censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento si compone di un'**abitazione di tipo civile (cat. A/2)**, di un **garage (cat. C/6)** nonché di una **corte** (B.C.N.C.).

L'**abitazione di tipo civile (cat. A/2)** si sviluppa su due piani fuori terra, oltre a sottotetto ed interrato e risulta composta da:

- al piano terra (primo fuori terra): una camera, un bagno, un ingresso, un locale di sgombero, una tettoia;
- al piano primo (secondo fuori terra): un soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un disimpegno, tre balconi;
- al piano sottotetto: un ampio locale ad uso sgombero;
- al piano interrato: una cantina.

Il **garage (cat. C/6)** risulta composto da un singolo ambiente al piano terra (primo fuori terra).

La **corte (B.C.N.C.)** si presenta in parte recintata ed adibita a cortile pertinenziale delle restanti unità immobiliari (abitazione e garage), mentre la porzione esterna alla recinzione risulta adibita a strada privata.

Il tutto sito nel Comune di Vische, Cascina Mombello civico 15.

Il fabbricato si trova all'interno di una borgata di antica edificazione denominata Cascina Mombello, formata da differenti proprietà: l'accesso pedonale e carraio al sito avviene dalla via pubblica e da lì, attraversando un portale, si accede alla viabilità privata interna al conglomerato edilizio che si sviluppa su differenti fondi.

La distribuzione verticale dell'abitazione avviene mediante scale interne. È presente una scala che, dall'ingresso al piano terra, consente il raggiungimento del sottotetto, mentre una seconda scala che si diparte dal locale di sgombero al piano terra consente il raggiungimento della cantina.

L'orditura strutturale verticale del fabbricato è mista, presentando sia telai in calcestruzzo armato, sia murature portanti. Similmente sono presenti sia orizzontamenti in laterocemento, sia volte in muratura ed in calcestruzzo. 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: in corrispondenza della tettoia al piano terra sono presenti dei battiscopa alla base delle strutture in elevazione. La finitura superficiale delle pareti interne è in intonaco tinteggiato ad eccezione: della camera al piano terra (adibita a cucina) nonché del soggiorno al piano primo che presentano, lungo lo sviluppo dell'angolo cottura, finiture superficiali in gres; dei bagni al piano terra e primo che presentano finiture superficiali delle pareti costituite da elementi in monocottura; della cantina la quale si presenta al grezzo.

La finitura superficiale dei soffitti risulta in intonaco tinteggiato ad eccezione della camera al piano terra (adibita a cucina) che presenta una volta in mattoni pieni, nonché della cantina al piano interrato che si presenta al grezzo. Il piano sottotetto risulta privo di finitura superficiale del soffitto, risultando a vista sia l'orditura lignea, sia il manto di copertura (tetto freddo).

La finitura superficiale dei pavimenti è costituita da elementi in gres ad eccezione dei bagni in cui risulta costituita da elementi in monocottura, nonché del locale di sgombero al piano terra e della cantina al piano interrato in cui risultano presenti dei battuti in calcestruzzo. Il pavimento del locale di sgombero al piano sottotetto risulta al grezzo.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in legno con vetro doppio, ad eccezione delle finestre al piano sottotetto che sono in legno con vetro singolo. I davanzali (interni ed esterni) e le soglie sono in pietra di Luserna. Non sono presenti elementi oscuranti. Sono presenti delle zanzariere.

Il bagno al piano terra è dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca, doccia (priva di box o di tendina) nonché della predisposizione per l'allacciamento di una lavatrice. Il bagno al piano primo è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia, oltre alla predisposizione per l'allacciamento di una lavatrice.

Il portico presente a sud dell'edificio presenta una finitura superficiale della pavimentazione in gres. Le colonne sono in calcestruzzo e l'orditura lignea della copertura è a vista. All'intradosso della copertura sono presenti delle perline lignee.

I balconi al piano primo presentano pavimentazioni in gres con soglie perimetrali in pietra naturale. I balconi a nord presentano ringhiere metalliche a disegno semplice, mentre il balcone a sud presenta sia ringhiere metalliche, sia un parapetto in muratura dotato di copertine in pietra naturale.

Il riscaldamento avviene mediante un generatore di calore alimentato a G.P.L. posto all'interno del locale di sgombero al piano terra: sono presenti dei radiatori sia in ghisa, sia in acciaio. Il deposito di G.P.L. risulta sito nella corte pertinenziale all'abitazione (bene n. 3 nella presente relazione). Nel locale adibito a soggiorno al piano primo è presente un caminetto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Alla data di espletamento del sopralluogo, i beni oggetto di pignoramento risultavano **occupati dall'esecutato**, il quale ha dichiarato di risiedervi con il proprio nucleo familiare (compagna e due figli minorenni).

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

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

Alla data del 28/07/2008 il bene da cui sono derivati gli immobili oggetto di pignoramento, all'epoca censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische particella 230, risultava in capo:

- all'esecutato Sig. ***Omissis*** per la **piena proprietà** in virtù di **atto di donazione** a rogito dott. Aldo Presbitero Notaio in Ivrea del 28/07/2008 rep. 34.543, racc. 14.668, registrato ad Ivrea in data 31/07/2008 al n. 4.642, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 05/08/2008 ai numeri R.G. 6.911, R.P. 5.154, con il quale il Sig. ***Omissis***, donava irrevocabilmente la piena proprietà dell'immobile distinto presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230.

Nota: il predetto atto di donazione interessa ulteriori beni estranei alla procedura espropriativa, censiti presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 2, mappali 741, 742 et 218.

Alla data del 27/08/1994 il bene da cui sono derivati gli immobili oggetto di pignoramento, all'epoca censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische particella 230, risultava in capo:

- al Sig. ***Omissis*** per la **piena proprietà**, giusto **ricongiungimento di usufrutto** generale vitalizio in morte della Sig.ra ***Omissis***, deceduta il 27/08/1994.

Alla data del 13/08/1987 il bene da cui sono derivati gli immobili oggetto di pignoramento, all'epoca censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische particella 230, risultava in capo:

- al Sig. ***Omissis*** per la **nuda proprietà** ed alla Sig.ra ***Omissis***, per il diritto di **usufrutto generale vitalizio**, a seguito di **successione testamentaria** in morte del Sig. ***Omissis***, e deceduto in data 13/08/1987, previo **testamento olografo** pubblicato con verbale a rogito dott. Aldo Fabbi Notaio in Strambino del 07/09/1987 rep. 63.224, racc. 25.130, registrato ad Ivrea in data 18/09/1987 al n. 2.789, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 25/09/1987 ai numeri R.G. 6.693, R.P. 5.589, giusta **Denuncia di Successione** presentata all'Ufficio del Registro di Ivrea in data 11/09/1989, registrata al n. 100 vol. 1.107, trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 13/10/1989 ai numeri R.G. 7.338, R.P. 5.965.

Sulla scorta delle ricerche espletate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea (ex Conservatoria), lo scrivente ha potuto individuare il primo titolo per atto tra vivi anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 05/11/2024:

- **atto di donazione e divisione** a rogito dott. Pietro Peretti Notaio in Strambino del 24/07/1955 rep. 9.960, racc. 8.708, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 09/08/1955 ai numeri R.G. 4.220, R.P. 4.089. Con detto atto la Sig.ra ***Omissis*** non meglio generalizzata **donava irrevocabilmente** ai figli ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***, fratelli del fu ***Omissis*** non meglio generalizzati, i quali accettavano in comunione e pro indiviso le sue ragioni ereditarie corrispondenti ad un trentesimo sul fabbricato rustico censito al foglio 2, mappale 230. Con il medesimo atto i Sig.ri ***Omissis***, ***Omissis***, ***Omissis*** e ***Omissis***, fratelli del fu ***Omissis***, procedevano alla **divisione** degli immobili caduti in successione legittima al comune padre ***Omissis***, defunto a Vische il 27/06/1945, assegnando nello specifico al Sig. ***Omissis*** non meglio generalizzato il bene censito al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, di are 3 e centiare 70.

Nota: lo scrivente evidenzia che nella trascrizione del predetto atto l'estensione del bene censito al foglio 2 mappale 230 risultava indicata pari a 370 mq, mentre il fondo sul quale giacciono i beni oggetto di pignoramento presenta un'estensione superficiale pari a 505 mq. Lo scrivente ha potuto prendere visione del "microfilm catastale" conservato presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea, rilevando che successivamente alla trascrizione del summenzionato atto di donazione e divisione, venne effettuata una correzione, con ogni probabilità d'ufficio, relativa all'estensione superficiale del bene, la quale passò da 370 mq a 505 mq, coerente con l'estensione superficiale del mappale 230 così come riportata in visura da impianto meccanografico del 28/02/1976. La scarsa qualità del microfilm non ha consentito allo scrivente di comprendere meglio eventuali aspetti correlati alla predetta modifica.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- In relazione a quanto riportato in precedenza e fatte salve differenti determinazioni, a giudizio dello scrivente **sussiste continuità nelle trascrizioni** per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Sebbene lo scrivente **non** abbia rilevato la presenza dell'accettazione, tacita od espressa, delle eredità del Sig. ***Omissis***, lo scrivente osserva che il decesso avvenne in data anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 05/11/2024.

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Iscrizioni

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

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 17/09/2008 ai numeri R.G. 7.693 / R.P. 1.289.

Immobili: unità immobiliare censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230.

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

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

Capitale: 80.000,00 €.

Totale: 160.000,00 €.

Annotazione presentata il 31/03/2009 R.G. 2.474, R.P. 296: erogazione a saldo.

Nota 1: si precisa che dall'immobile censito presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische particella 230 sono derivati gli odierni subalterni 102, 103 e 101 (rispettivamente beni n. 1, 2 e 3 nella presente relazione).

Nota 2: si precisa che l'ipoteca comprende ulteriori beni estranei alla presente procedura, individuati presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 2 mappali 741, 742 et 218.

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

Iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 27/03/2009 ai numeri R.G. 2.422 / R.P. 381.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230, subalterni 102, 103 e 101.

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

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

Capitale: 45.000,00 €.

Totale: 90.000,00 €.

Nota: si precisa che l'ipoteca comprende ulteriori beni estranei alla presente procedura, individuati presso il N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 2 mappali 741, 742 et 218.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare.**

Trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ivrea in data 05/11/2024 ai numeri R.G. 8.570 / R.P. 7.098.

Immobili: unità immobiliari censite presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230, subalterni 101, 102 e 103.

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

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

Oneri di cancellazione

Gli oneri previsti per l'annotazione della cancellazione di ciascuna ipoteca derivante da mutuo fondiario risultano pari a 35,00 €, mentre quelli per la cancellazione del pignoramento risultano pari a 294,00 €.

L'importo complessivo, fatte salve differenti determinazioni, ammonta a complessivi 364,00 € a carico dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

L'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento ricade in una zona denominata "**Aree attualmente utilizzate a fini agricoli - A**" del vigente P.R.G.C., la quale risulta disciplinata dall'art. 40 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Gli obiettivi del Piano sono la valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo, nonché l'ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole.

La destinazione d'uso principale è quella agricola, mentre le destinazioni d'uso secondarie sono quelle residenziali connessa, turistica, ricettiva e servizi privati.

Tutti i tipi di intervento sono realizzabili con modalità diretta, non essendo applicabile l'adozione di strumenti esecutivi.

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato a servizio dell'agricoltura, limitatamente agli edifici unifamiliari, sono consentiti ampliamenti con la pari al 30%, con un massimo di 300 mc.

Lo scrivente osserva che i beni oggetto di pignoramento ricadono all'interno di un'area tutelata per Legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto si trovano nella fascia di 150 metri dal Rio del Bosco (anche noto come Roggia del Bosco), bene individuato con il numero d'ordine 375 nel Regio Decreto 1775/1933. Al seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 431 del 08/08/1985 (Legge Galasso) il vincolo di tutela veniva esteso per Legge su tutto il territorio nazionale, ricomprendendo "*i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna*". Il vincolo, tuttavia, non si applicava alle zone A, B e, limitatamente alle parti ricomprese nei piani pluriennali di attuazione, alle altre zone, come delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e, nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ai centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Da colloquio intercorso con il Tecnico comunale è emerso che l'area in cui ricadono i beni oggetto di pignoramento, ancorché ricadente in area agricola al seguito dell'ultima variante al P.R.G.C., risultava essere stata considerata appartenente alle zone territoriali omogenee di tipo B. Il responsabile dell'Ufficio Tecnico ha precisato allo scrivente che non risulta presente presso gli uffici comunali un documento recante la perimetrazione del centro abitato ai sensi della legge 22 ottobre 1971, n. 865, in quanto con ogni probabilità è andato perduto. Sulla scorta delle informazioni rese dalla P. A., lo scrivente ritiene, fatte salve differenti determinazioni, che i beni oggetto di pignoramento possano ritenersi esclusi dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1 lettera c) del D.Lgs. 42/2004.

Pericolosità geomorfologica

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento ricade in area di **classe I** di pericolosità geomorfologica.

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENI N° 1, 2 E 3 – COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

Licenze e/o concessioni edilizie

La costruzione del fabbricato risulta antecedente al 01/09/1967. Relativamente al compendio immobiliare oggetto di pignoramento, agli atti dell'archivio edilizio comunale risultano le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 7/95 del 11/03/1995** per *"Ristrutturazione fabbricato residenziale"*.
Istanza prot. 149 del 14/01/1995.
Denuncia opere in conglomerato cementizio depositata presso l'Ufficio di Genio Civile in data 07/03/1996 con posizione 957.
Data inizio lavori dichiarata: 08/03/1996.
- **Concessione Edilizia n. 43/96 del 30/11/1996** per *"Variante in corso d'opera alla CE n° 7/95"*.
Istanza prot. 3.588 del 17/10/1996.
La pratica edilizia contiene la relazione tecnica di cui alla L. 10/91.
- **Concessione Edilizia n. 29/99 del 27/11/2000** per *"Ultimazione lavori"*.
Istanza del 20/05/1999.
- **Permesso di Costruire n. 29/03 del 30/03/2004** per *"Recupero con ampliamento delle superfici utili residenziali"*.
Istanza prot. 2941/03.
Nota: presso l'archivio edilizio comunale **non** sono stati reperiti elaborati grafici relativi alla predetta pratica edilizia in quanto **risulta presente unicamente il provvedimento autorizzativo.**
- **Permesso di Costruire n. 11/08 del 16/06/2008** per *"Completamento opere e costruzione nuovo porticato"*.
Istanza prot. 803 del 23/04/2008.
- **Permesso di Costruire n. 2/09 del 09/03/2009** per *"Variante al p.c. 11/08 del 16/06/2008"*.
Istanza prot. 412 del 04/02/2009.

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

Agibilità

Agli atti dell'Archivio edilizio del Comune di Vische **non** risulta la presenza dell'agibilità relativa ai beni 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 all'abitazione oggetto di pignoramento (bene n. 1 nella presente relazione).
Quanto al garage (bene n. 2 nella presente relazione), 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

IMPORTANTE

Lo scrivente, a premessa di quanto segue, ritiene opportuno segnalare che **la documentazione presente presso l'archivio edilizio del Comune di Vische presenta alcune carenze ed incoerenze.** Nello specifico, lo

scrivente osserva che **il Permesso di Costruire n. 29/03 del 30/03/2004 risulta privo di elaborati grafici** (a detta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico probabilmente andati perduti e comunque non conservati presso l'archivio edilizio comunale) e ciò comporta alcune **difficoltà interpretative nella ricostruzione dei passaggi che hanno portato all'attuale configurazione i beni oggetto di pignoramento**.

Nello specifico, lo scrivente ritiene utile evidenziare quanto in appresso:

- 1) con la Concessione Edilizia n. 7/95 del 11/03/1995 veniva ristrutturato l'originario edificio mediante la realizzazione di una nuova copertura (sopraelevata rispetto a quella preesistente), nonché la realizzazione di un solaio tra il piano terra ed il piano primo in corrispondenza di una porzione di fabbricato individuata come "travata" (corrispondente ad un porticato a nudo tetto), oltre all'estensione del balcone preesistente lungo tutta la facciata sud del fabbricato;
- 2) con la Concessione Edilizia n. 43/96 del 30/11/1996 veniva ampliato il fabbricato preesistente recuperando ai fini della residenza alcune superfici sia al piano terra (corrispondenti a parte della scala interna), sia al piano primo (corrispondenti a parte della scala interna ed alla camera con affaccio verso nord), lasciando a loggiato una superficie al primo piano con affaccio verso sud. Venivano altresì creati i balconi con affaccio verso nord;
- 3) con la Concessione Edilizia n. 29/99 del 27/11/2000 venivano ultimati i lavori, apportando lievi modifiche ad alcune aperture dell'edificio;
- 4) con **Deliberazione della G.R. Piemonte n. 8-1350**, veniva approvata in data 20/11/2000 la Variante Generale allo strumento urbanistico vigente: conseguentemente il volume da considerarsi "preesistente" all'adozione del P.R.G.C. risultava quello stabilito nella pratica edilizia del 1996 (pari a 449,56 mc, di cui 346,50 mc esistenti e 103,06 mc in ampliamento);
- 5) con il Permesso di Costruire n. 29/03 del 30/03/2004 veniva autorizzato un non meglio precisato "recupero con ampliamento delle superfici utili residenziali". **Presso l'archivio edilizio comunale non è stata reperita alcuna documentazione grafica e/o calcolo volumetrico, essendo presente unicamente il provvedimento autorizzativo;**
- 6) con il Permesso di Costruire n. 11/08 del 16/06/2008 (pratica di cui si è potuta riscontrare una certa scarsità in termini elaborati grafici) veniva autorizzato il completamento dei lavori di cui alla precedente pratica n. 29/03, nonché la realizzazione della tettoia posizionata sull'affaccio sud del fabbricato, la quale veniva configurata come aumento volumetrico contenuto nel 30% della volumetria preesistente all'adozione del P.R.G.C. (ossia, stante quanto indicato in precedenza, corrispondente a quella riconducibile alla Concessione Edilizia n. 43/96 del 30/11/1996). Nella documentazione di cui al Permesso di Costruire n. 11/08 la volumetria preesistente veniva conteggiata pari a 433,40 mc, lievemente inferiore rispetto a quella desumibile dalla disamina della pratica del 1996.

Ai sensi delle norme tecniche d'attuazione del vigente P.R.G.C. risultava consentito un incremento volumetrico, rispetto alla volumetria preesistente (ossia legittimamente realizzata prima del 20/11/2000), contenuto nel 30% con un massimo di 300 mc.

Sulla scorta delle indicazioni contenute nel Permesso di Costruire n. 11/08 del 16/06/2008 risultava assentibile un incremento volumetrico pari a 130,02 mc (arrotondati a 130,00 mc negli elaborati grafici), dei quali 67,40 mc venivano "sfruttati" per realizzare la tettoia posta a sud del fabbricato.

Lo scrivente, tuttavia, evidenzia che **il loggiato** (indicato quale porticato) al piano primo e rilevabile dalla consultazione degli elaborati grafici di cui alle Concessioni Edilizia n. 43/96 e n. 29/99, **veniva rappresentato come un volume chiuso** (corrispondente agli attuali bagno e camera con affaccio verso sud). **La volumetria corrispondente all'ex loggiato non veniva conteggiata, correttamente, come "volumetria preesistente alle norme del vigente P.R.G.C.", tuttavia non veniva neanche conteggiata quale volumetria esistente.**

L'esclusione dal calcolo della volumetria complessiva dell'edificio della cubatura dell'ex loggiato porta lo scrivente a supporre, fatte salve differenti determinazioni che potranno eventualmente derivare dal reperimento della documentazione a corredo del Permesso di Costruire n. 29/03 del 30/03/2004, che il loggiato possa essere stato recuperato a favore della residenza avvalendosi delle facoltà concesse dall'allora vigente Legge Regionale n. 9 del 2003 "Norme per il recupero funzionale dei rustici", la quale

consentiva il recupero dei rustici a solo scopo residenziale, anche in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dagli strumenti urbanistici generali;

- 7) infine, con il Permesso di Costruire n. 2/09 del 09/03/2009 veniva autorizzata una variante di modesta entità al Permesso di Costruire n. 11/08 del 16/06/2008.

Alla luce di quanto riportato in precedenza, lo scrivente evidenzia che dalla disamina della documentazione tecnico amministrativa conservata presso l'Archivio edilizio comunale emergono lacune documentali che determinano incertezze in ordine alla verifica dei passaggi intermedi che hanno portato all'attuale configurazione il fabbricato. Nello specifico, il fatto che **non** risulti reperibile la documentazione a corredo del Permesso di Costruire n. 29/03 del 30/03/2004 **non** consente di accertare con quale titolo il loggiato al piano primo sia stato recuperato ai fini della residenza (lo scrivente ipotizza che ci si sia avvalsi, ai tempi, delle facoltà concesse dalla L.R. n. 9/2003). **Ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii, lo stato legittimo degli immobili può corrispondere a quello che ha disciplinato l'ultimo intervento a condizione che l'amministrazione competente abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi**. Trattandosi di Permessi di Costruire, lo scrivente non può che presumere che l'Amministrazione abbia provveduto a verificare la legittimità dei titoli pregressi, ritenendo pertanto possibile considerare lo stato legittimo dei beni oggetto di pignoramento coincidente con quello desumibile dall'ultimo stato licenziato agli atti, corrisponde a quello autorizzato con il **Permesso di Costruire n. 2/09 del 09/03/2009** per "Variante al p.c. 11/08 del 16/06/2008".

Disaminando la documentazione a corredo della predetta pratica edilizia lo scrivente ha potuto rilevare la presenza delle seguenti irregolarità:

Per il piano terra (primo fuori terra):

- sono presenti modeste differenze dimensionali degli spazi interni e della tettoia che presentano estensioni superficiali di poco inferiori a quelle riportate negli elaborati grafici;
- tra il locale di sgombero e l'ingresso è stata realizzata una porta;
- l'altezza del locale di sgombero e dell'ingresso risultano pari a 2,63 m circa a fronte dei 2,75 m indicati nel progetto;
- il porticato risulta essere stato chiuso mediante portoni in metallo con specchiature in vetro semplice (il locale di sgombero ed il garage sotto il profilo amministrativo risultano individuati come "travata", ossia come porticato);
- nel cortile risultano essere stati realizzati alcuni modesti manufatti consistenti in una tettoia ed un deposito attrezzi.

Per il piano primo (secondo fuori terra):

- sono presenti modeste differenze dimensionali dei locali che presentano estensioni superficiali differenti rispetto a quelle riportate negli elaborati grafici;
- il locale soggiorno con angolo cottura presenta un'altezza libera pari a 2,58 m a fronte dei 2,65 m previsti progettualmente;
- non risultano presenti le porte tra il corridoio ed i locali soggiorno con angolo cottura e le camere, venendo meno la funzione di antibagno del locale.

Per il sottotetto:

- si precisa che il locale di sgombero al piano sottotetto **non** risulta rappresentato in pianta, ma esclusivamente riportato nelle sezioni del fabbricato, le quali, peraltro, non riportano quote: per verificare le caratteristiche del locale lo scrivente ha preso in considerazione la Concessione Edilizia n. 29/99 nella quale veniva fornito quale unico riferimento l'altezza media pari a 230 cm. Lo scrivente ha valutato un'altezza media pari a 234 cm circa.

Per la cantina:

- l'altezza libera della cantina veniva indicata pari a 180 cm, mentre lo scrivente ha potuto rilevare un'altezza del locale variabile da 187 a 205 cm circa.

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

Non tutte le difformità riscontrate in sito possono essere regolarizzate.

Nello specifico occorrerà provvedere a:

- rimuovere i portoni posti a chiusura del porticato al piano terra (locale di sgombero e garage);
- ripristinare le porte interne al piano primo a definizione del corridoio, il quale assolverà anche al ruolo di antibagno.

Inoltre, lo scrivente ritiene antieconomico ipotizzare di regolarizzare la tettoia ed il deposito attrezzi realizzati senza titolo autorizzativo e presenti nel cortile, pertanto se ne considera la demolizione/rimozione.

Lo scrivente, tenuto conto di un grado di finitura coerente con il contesto, stima i **costi necessari per il ripristino delle porte interne** al piano primo in complessivi **600,00 € (euro seicento/00)** oltre oneri di Legge.

I **costi necessari per la rimozione** dei portoni e la **demolizione/rimozione** della tettoia e del deposito attrezzi vengono stimati in un importo pari a **2.000,00 € (euro duemila/00)** oltre oneri di Legge.

Per le restanti irregolarità, 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;
- 5) l'applicazione dell' 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:
 - a) interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA ex art. 23, nonché interventi eseguiti con variazioni essenziali;
 - b) 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 Vische **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 05/11/2024.**

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 considerazione della natura delle irregolarità descritte in precedenza, appare possibile, a giudizio dello scrivente, procedere alla regolarizzazione del fabbricato rifacendosi alle misure ordinarie stabilite dall'articolo 36-bis del D.P.R. 380/01.

Al fine di poter sanare le irregolarità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo occorrerà presentare una **pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis 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 **4.500,00 € (euro quattromilacinquecento/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 **€ 1.032,00 (Euro milletrentadue/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 Vische 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 **€ 800,00 (Euro ottocento/00)** oltre oneri di Legge ed in **€ 140,00 (Euro centoquaranta/00)** **quali diritti erariali.**

Riassumendo, i costi per regolarizzare gli immobili oggetto di pignoramento vendono stimati dallo scrivente come in appresso:

- 600,00 € oltre oneri di Legge per il ripristino delle porte interne al piano primo;
- 2.000,00 € oltre oneri di Legge per la rimozione dei portoni al piano terra e la demolizione/rimozione della tettoia e del deposito attrezzi presenti nell'area cortilizia;
- 4.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 36-bis;
- 1.032,00 € quale sanzione amministrativa minima;
- 800,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 140,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI N° 1, 2 E 3 - COMPENDIO IMMOBILIARE UBICATO A VISCHE (TO) - CASCINA MOMBELLO N. 15

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

STIMA IMMOBILIARE.

La presente procedura estimativa ha per oggetto un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale con relativo garage e cortile pertinenziale, sito all'interno di una borgata e ricadente in zona agricola.

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 un'**inerzia del mercato immobiliare locale** soprattutto in relazione alla tipologia edilizia a cui poter ricondurre i beni staggiti. Dalle ricerche svolte lo scrivente non ha individuato contrattazioni recenti, condizione peraltro supportata anche dall'esito delle ricerche condotte presso il portale dell'Agenzia delle Entrate nell'area "*Consultazione valori immobiliari dichiarati*" nella quale le ricerche, anche estese ad orizzonti temporali maggiormente estesi, hanno portato ad

esiti negativi. Di contro lo scrivente ha riscontrato la presenza di alcuni annunci immobiliari, indice del fatto che il mercato di zona presenta verosimilmente un'offerta superiore alle richieste.

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 non sono state individuate compravendite di fabbricati comparabili a quelli staggit, non consentendo l'adozione di metodologie correlate al confronto di mercato.

Il terreno sul quale ricadono i beni oggetto di pignoramento risultano collocati all'interno di una borgata a preminente vocazione agricola, nella quale alcuni edifici hanno perduto le originarie funzioni agricole a favore della residenza.

Il costo unitario di riproduzione di beni, 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 1.233,77 €/mq, così meglio determinato:

-	Costo di costruzione:	846,21 €/mq;
-	Oneri concessori 14%:	118,47 €/mq;
-	Oneri professionali 8%:	67,70 €/mq;
-	Utile d'impresa 14%:	118,47 €/mq;
-	Interessi sul capitale (stimati per 18 mesi):	82,93 €/mq;
-	<u>Costo di riproduzione tot.:</u>	<u>1.233,77 €/mq.</u>

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.

Destinazione	Superficie Convenzionale	Costo unitario di riproduzione	Costo di riproduzione al nuovo
Ben1 n° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	251,45 mq	1.233,77 €/mq	310.231,47 €
Costo di riproduzione al nuovo complessivo:			310.231,47 €

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: 69,07 %;
- componenti strutturali: 23,50 %;
- impianti: 7,43 %.

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: vita utile 25 anni.

I beni oggetto di pignoramento sono stati interessati, nel corso degli anni, da un insieme di interventi edilizi, ultimo dei quali è stato realizzato al seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 11/08 del 16/06/2008 (il Permesso di Costruire n. 2/09 del 09/03/2009 viene inteso dallo scrivente quale variante a conclusione dei lavori).

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 17 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 $Ct = C \times (1-t/n)$	Costo di riproduzione deprezzato
Ben1 n° 1, 2 e 3 - Compendio immobiliare ubicato a Vische (TO) - Cascina Mombello n. 15	Componenti edilizie	69,07 %	214.276,88 €	50	17	141.422,74 €	206.211,01 €
	Componenti strutturali	23,50 %	72.904,40 €	80	17	57.412,21 €	
	Impianti	7,43 %	23.050,20 €	25	17	7.376,06 €	

Al costo di riproduzione deprezzato (beni n. 1, 2 e 3) viene sommato il valore del terreno sul quale giacciono gli immobili. Il terreno preso in considerazione dallo scrivente corrisponde al sedime individuato al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230, avente un'estensione superficiale nominale pari a 505 mq.

Sulla scorta di indagini di mercato, lo scrivente ha ritenuto congruo stimare, in considerazione delle peculiarità che lo caratterizzano soprattutto in ordine all'accessibilità al sito, un **valore di mercato unitario del terreno pari a 20,00 €/mq.**

Il costo dei terreni risulta pertanto determinato come in appresso:

$$Ct = \text{Sup.} \times \text{Valore unitario di mercato} = 505 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = 10.100,00 \text{ €/mq.}$$

Il valore di stima dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento (beni n. 1, 2 e 3 nella presente relazione) ubicato a Vische (TO), Cascina Mombello n. 15 risulta pari a: € 216.311,01 (Euro duecentosedicimilatrecentoundici/01).

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE PER LA VENDITA.

Il **prezzo base per la vendita** viene ricavato applicando al valore di stima del compendio immobiliare le detrazioni riportate in appresso:

- 10% in relazione all'assenza di garanzia di vizi occulti, come richiesto dal quesito (- 21.631,10 €);
- 5% in relazione all'assenza dell'agibilità e delle certificazioni degli impianti (- 10.815,55 €);
- 5% in relazione allo stato di manutenzione del fabbricato (- 10.815,55 €);

- 600,00 € oltre oneri di Legge per il ripristino delle porte interne al piano primo;
- 2.000,00 € oltre oneri di Legge per la rimozione dei portoni al piano terra e la demolizione/rimozione della tettoia e del deposito attrezzi presenti nell'area cortilizia;
- 4.500,00 € oltre oneri di Legge per la redazione e deposito della pratica di sanatoria ex art. 36-bis;
- 1.032,00 € quale sanzione amministrativa minima;
- 800,00 € oltre oneri di Legge per la redazione della pratica di variazione catastale DocFa;
- 140,00 € quali diritti erariali correlati alla presentazione della pratica DocFa.

In conclusione, il **prezzo base per la vendita** è pari a: 216.311,01 € - 21.631,10 € - 10.815,55 € - 10.815,55 € - 600,00 € - 2.000,00 € - 4.500,00 € - 1.032,00 € - 800,00 € - 140,00 € = **163.976,81 €, approssimati a 164.000,00 €.**

Valore di stima dei Beni n. 1, 2 e 3: € 216.311,01 (Euro duecentosedicimilatrecentoundici/01).

Prezzo base per la vendita dei Beni n. 1, 2 e 3: € 164.000,00 (Euro centosessantaquattromila/00).

FORMAZIONE DEI LOTTI.

Lo scrivente, in considerazione della consistenza dei beni oggetto di pignoramento, ha ritenuto opportuno formare un **lotto unico** così costituito:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Abitazione (cat. A/2 - abitazioni di tipo civile)** sviluppata su due piani fuori terra, oltre a sottotetto ed interrato, ubicata a Vische (TO), Cascina Mombello n. 15, censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230 subalterno 102;
- **Bene N° 2 - Garage (cat. c/6 - autorimesse)** al piano terra ubicato a Vische (TO), Cascina Mombello n. 15, censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230 subalterno 103;
- **Bene N° 3 - Corte (Bene comune non censibile)** ubicata a Vische (TO), Cascina Mombello n. 15, censita presso il N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230 subalterno 101.

Intera proprietà (1/1 piena proprietà).

Valore di stima dei Beni n. 1, 2 e 3: € 216.311,01 (Euro duecentosedicimilatrecentoundici/01).

Prezzo base per la vendita dei Beni n. 1, 2 e 3: € 164.000,00 (Euro centosessantaquattromila /00).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente non ritiene di dover esprimere riserve o di dover segnalare eventuali particolarità, oltre a quelle già indicate nell'elaborato peritale.

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 25/11/2025

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

- All. 1 Documentazione fotografica;
- All. 2 Estratto di mappa catastale al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230;
- All. 3 Elenco dei subalterni assegnati al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230;
- All. 4 Elaborato planimetrico catastale al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230;
- All. 5 Visure catastali storiche al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230 subalterni 102, 103 e 101;
- All. 6 Visura catastale storica al N.C.T. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, mappale 230;
- All. 7 Planimetrie catastali delle unità immobiliari al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230 subalterni 102 e 103;
- All. 8 Informativa dell'Agenzia delle Entrate relativa all'assenza contratti di locazione o di comodato in corso di validità per gli immobili censiti al N.C.E.U. di Torino e Provincia al foglio 2 del Comune di Vische, particella 230 subalterni 102, 103 e 101;
- All. 9 Certificati anagrafici dell'esecutato;
- All. 10 Atto a rogito dott. Aldo Presbitero Notaio in Strambino del 28/07/2008 rep. 34.543, racc. 14.668;
- All. 11 Concessione Edilizia n. 7/95 del 11/03/1995;
- All. 12 Concessione Edilizia n. 43/96 del 30/11/1996;
- All. 13 Concessione Edilizia n. 29/99 del 27/11/2000;
- All. 14 Permesso di Costruire n. 29/03 del 30/03/2004;
- All. 15 Permesso di Costruire n. 11/08 del 16/06/2008;
- All. 16 Permesso di Costruire n. 2/09 del 09/03/2009;
- All. 17 Documento attestante l'assenza di certificazione energetica relativa ai beni staggiti;
- All. 18 Estratti da P.R.G.C.;
- All. 19 Ispezioni ipotecarie.