

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bazzaro Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 256/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

GE: dott. Augusto SALUSTRI

Udienza: 09.05.2025

Trascrizione pignoramento Conservatoria di Torino 2	nota del 06.12.2024, nn. 50746/38055
--	--------------------------------------

LOTTO UNICO

Quota colpita:	piena proprietà per la quota $1/100 + 99/100 = 100/100$
Beni N° 1 Abitazione civile con cantina di pertinenza (A/2) sita in Leinì (TO), via Q. Sella, 4	Catasto Fabbricati Foglio 38, Particella 291, Sub. 3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 104 mq, Rendita € 441,57, Piani T-S1 (erroneamente riportati 1-T)
Beni N° 2 Autorimessa (C/6) sita in Leinì (TO), via Q. Sella, 4	Catasto Fabbricati Foglio 38, Particella 291, Sub. 5, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 75 mq, Rendita € 282,76, Piano S1
VALORE MERCATO	€ 223.830,00
VALORE A BASE D' ASTA	€ 160.450,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono
Documentazione ex art. 567 cpc: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita

Stato di occupazione beni: **occupati dal debitore con la sua famiglia**

NOTE DEL CTU

L'alloggio risulta ristrutturato, anche se i lavori sono stati eseguiti in difformità o assenza di autorizzazioni. Parte degli interventi realizzati dovranno essere sanati e parte degli interventi dovranno essere annullati per ripristinare l'originaria autonomia dell'alloggio dal piano seminterrato con il quale è stato messo in comunicazione mediante l'apertura di un vano scale interno.

La destinazione d'uso dell'autorimessa pertinenziale al piano seminterrato è stata modificata per ricavare un locale deposito che comunica con l'unità abitativa adiacente non pignorata: anche in questo caso andrà ripristinato lo stato dei luoghi.

SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	2
Incarico	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 256/2024 del R.G.E.....	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 160.450,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25

In data 02/01/2025, il sottoscritto Arch. Bazzaro Paola, con studio in Via Dora Baltea, 15 - 10015 - Ivrea (TO), email pbazzaro@gmail.com, PEC paola.bazzaro@architettitorinopec.it, Tel. 0125 635 973, Fax 0125 635 973, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza (A/2) ubicato a Leini (TO) - via Quintino Sella, 4
- **Bene N° 2** - Autorimessa (C/6) sita in Leini (TO), via Quintino Sella, 4

DESCRIZIONE

Alloggio al piano rialzato in una palazzina a n° 2 piani fuori terra collegati da scala interna con cantina e autorimessa (oggi adibita a deposito) al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il sopralluogo è stato svolto il 06.02.2025 in presenza del padre del debitore sig. **** Omissis ****, del custode giudiziario nominato IVG di Torino e della sottoscritta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza (A/2) ubicato a Leini (TO) - via Quintino Sella, 4
- **Bene N° 2** - Autorimessa (C/6) sita in Leini (TO), via Quintino Sella, 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

A integrazione e aggiornamento del Certificato ipotecario n. ro TO 498163 anno 2024 in seguito agli accertamenti esperiti sui Registri Catastali e Immobiliari competenti di Torino 2 (d'ora in poi solo Torino 2):

- è stata effettuata l'ispezione ipotecaria nei registri di Torino 2 sul nominativo del debitore (Allegato A alla Perizia di stima), della debitrice (Allegato B alla Perizia di stima) e della precedente proprietaria dei beni (Allegato C alla Perizia di stima) alla data del 29.03.2025;
- è stato allegato il certificato di stato libero del debitore (05.02.2025) (Allegato A' alla Perizia di stima);
- è stato allegato l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della debitrice (24.03.2025) (Allegato B' alla Perizia di stima);
- è stata allegata copia dell'atto di compravendita - titolo di provenienza dei beni a favore dei debitori (Allegato D alla Perizia di stima);
- è stato allegato l'atto rogito dott. **** Omissis **** del 25.02.1972 rep. 122635/674 di compravendita dell'area edificabile sulla quale è stato successivamente edificato il fabbricato (Allegato E alla Perizia di stima);
- è stato allegato l'atto rogito dott. **** Omissis **** del 19.07.1989 rep. 15460 / 4893 di vendita di locali in Leinì (Allegato F alla Perizia di stima).

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 99/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/100)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 99/100)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/100)

Il sig. **** Omissis **** risulta in stato libero, come da Certificato rilasciato dal Comune di Leinì (TO) il 05.02.2025 (Allegato A' alla Perizia di stima).

La sig.ra **** Omissis **** risulta separata come risulta dall'estratto per riassunto del matrimonio rilasciato dal Comune di Catanzaro il 24.03.2025 (Allegato B' alla Perizia di stima).

CONFINI

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicate le due u.i. è entrostante al terreno identificato al Foglio 38, mappale n. 291, confinante a nord con il mappale n. 288, a ovest con i mappali nn. 465 e 455, a sud con il mappale n. 269 e a est con il mappale n. 488 (via Q. Sella).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	7,30 mq	7,90 mq	1	7,90 mq	2,70 m	T

bagno	9,20 mq	11,30 mq	1	11,30 mq	2,70 m	T
camera 1	18,20 mq	20,30 mq	1	20,30 mq	2,70 m	T
camera 2	11,20 mq	14,30 mq	1	14,30 mq	2,70 m	T
soggiorno-cucina	30,00 mq	34,80 mq	1	34,80 mq	2,70 m	T
balcone	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	T
terrazzo e scaletta in ferro	30,00 mq	30,00 mq	0,30	9,00 mq	0,00 m	T
autorimessa (da ripristinare)	70,00 mq	77,00 mq	0,3	23,10 mq	2,50 m	S1
centrale termica	6,70 mq	9,50 mq	0,20	1,90 mq	2,50 m	S1
ripostiglio	8,70 mq	10,10 mq	0,20	2,02 mq	2,50 m	S1
corte esclusiva e giardino (al 10%)	100,00 mq	100,00 mq	0,1	10,00 mq	0,00 m	0
corte esclusiva e giardino (al 2%)	680,00 mq	680,00 mq	0,02	13,60 mq	0,00 m	0
Totale superficie convenzionale:				149,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				149,22 mq		

Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie catastali e dalle tavole grafiche allegate ai progetti autorizzati e omogenizzate come indicato.

L'area destinata a corte esclusiva e giardino è stata conteggiata al 10% per una superficie pari alla superficie dell'u. i. abitativa (circa 100 mq) e al 2% per la sua superficie residua (circa 680 mq).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Sub. 3 (A/2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/1990 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 3 Categoria A2 Piano PR-PS
Dal 09/03/2011 al 22/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 392,51 Piano PR-PS
Dal 22/09/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Rendita € 392,51

		Piano S1-T
Dal 09/11/2015 al 08/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 103 mq Rendita € 392,51 Piano S1-T
Dal 08/05/2017 al 08/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 441,57 Piano 1-T
Dal 08/04/2020 al 30/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 441,57 Piano 1-T
Dal 30/04/2020 al 13/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 441,57 Piano 1-T
Dal 13/09/2022 al 09/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4,5 Superficie catastale 104 mq Rendita € 441,57 Piano 1-T

Sub. 5 (C/6)

Dal 11/10/1988 al 09/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 75 Piano PSE
Dal 09/03/2011 al 22/09/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 75 Rendita € 282,76 Piano PSE
Dal 22/09/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 75 Rendita € 282,76 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 08/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 75

		Superficie catastale 84 mq Rendita € 282,76 Piano S1
Dal 08/04/2020 al 30/04/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 294, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 75 Superficie catastale 84 mq Rendita € 282,76 Piano S1
Dal 30/04/2020 al 13/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 75 Superficie catastale 84 mq Rendita € 282,76 Piano S1
Dal 13/09/2022 al 09/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 38, Part. 291, Sub. 5 Categoria C6 Cl.1, Cons. 75 Superficie catastale 84 mq Rendita € 282,76 Piano S1

Cronistoria u.i. identificata con il sub. 3:

- dal 06.09.1990 (data di costituzione a catasto) al 08.04.2020: gli immobili risultano di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari per la quota di 1/2 ciascuno;
- il 01.01.1992 vi è la variazione del quadro tariffario (da Lire 1.304 a Lire 760.000);
- il 09.03.2011 la rendita viene espressa in euro e risulta pari a Euro 392,51;
- il 22.09.2015 vi è la variazione per codifica piano incoerente (da piano PR-PS - piano rialzato e piano seminterrato - a piani S1 e T).
- il 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie catastale pari a 103 mq.
- il 08.05.2017 vi è una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni che porta la consistenza da 4 vani a 4,5, la rendita da Euro 392,51 a Euro 441,57 e la superficie catastale da 103 mq a 104 mq.
- dal 08.04.2020 al 30.04.2020: gli immobili risultano di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per 4/6, **** Omissis **** e **** Omissis **** per 1/6 ciascuno;
- dal 30.04.2020 al 13.09.2022: gli immobili risultano di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per 1/2 ciascuno;
- dal 13.09.2022 a oggi: gli immobili risultano di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** per 1/100.

Cronistoria u.i. identificata con il sub. 5:

- dal 06.09.1990 (data di costituzione a catasto) al 08.04.2020: gli immobili risultano di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** proprietari per la quota di 1/2 ciascuno;
- il 11.10.1988 per classamento automatico risultano inseriti la classe 1, la consistenza pari a 75 mq e la rendita pari a Lire 600;
- il 01.01.1992 vi è la variazione del quadro tariffario (da Lire 600 a Lire 574.500);
- il 09.03.2011 la rendita viene espressa in euro e risulta pari a Euro 282,76;
- il 22.09.2015 vi è la variazione per codifica piano incoerente (da piano PSE a piano S1).
- il 09.11.2015 vengono inseriti in visura i dati di superficie catastale pari a 84 mq.
- dal 08.04.2020 al 30.04.2020: gli immobili risultano di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per 4/6, **** Omissis **** e **** Omissis **** per 1/6 ciascuno;
- dal 30.04.2020 al 13.09.2022: gli immobili risultano di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** per 1/2 ciascuno;

- dal 13.09.2022 a oggi: gli immobili risultano di proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** per 1/100.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	38	291	3		A2	3	4,5	104 mq	441,57 €	S1-T (erroneamente riportato piano 1-T)	
	38	291	5		C6	1	75	84 mq	282,76 €	S1	

Il fabbricato in cui sono collocate le due unità immobiliari oggetto di pignoramento è edificato su terreno identificato a Catasto Terreni al Foglio 38 mappale n. 291, ente urbano di 974 mq (Allegato 2 alla Perizia di stima).

L'immobile è elevato a n° 2 piani fuori terra (piano T-rialzato occupato dai subb. 2 e 3; piano 1 interamente occupato dal sub. 4) e un piano seminterrato S1 (occupato dall'autorimessa identificata con il sub. 5, dall'unità abitativa identificata con il sub. 108 e dalle cantine di pertinenza).

Le due u.i. oggetto di pignoramento consistono in un appartamento al piano T-rialzato (sub. 3) e in una autorimessa (sub. 5 – oggi deposito) al piano seminterrato S1.

Il vano cantine, collocato a una quota leggermente inferiore rispetto alla quota dell'autorimessa (sub. 5) e dell'alloggio identificato con il sub. 108, nella visura catastale è individuato anch'esso al piano seminterrato S1.

Si osserva che in visura catastale l'appartamento risulta erroneamente collocato al piano 1 (e invece correttamente indicato al piano T nell'elaborato planimetrico datato 07.06.2022 – Allegato 1 alla Perizia di stima).

Complessivamente, il fabbricato si compone di n° 4 unità abitative, identificate con i subb. 2, 3, 4 e 108, delle quali le u.i. identificate con i subb. 2, 3 e 4 dotate di cantina pertinenziale al piano interrato.

Con il sub. 6 è identificato l'accesso pedonale da via Quintino Sella e il vano scala comuni a tutti i subalterni (2, 3, 4, 5, 7 e 108). Con il sub. 9 è identificata l'area di corte comune ai soli subb. 3, 5 e 108.

La planimetria dell'unità abitativa oggetto della presente Perizia, identificata con il sub. 3, risulta depositata il 08.05.2017 (Allegato 4 alla Perizia di stima) mentre la planimetria dell'u.i. identificata con il sub. 5 risulta depositata il 11.10.1988 (Allegato 5 alla Perizia di stima).

Corrispondenza catastale

Con sopralluogo del 06.02.2025 sono state riscontrate numerose difformità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali.

APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO – RIALZATO (sub. 3):

- presenza di una diversa distribuzione interna mediante nuovi tramezzi con realizzazione di due cabine-armadio nelle camere (interventi da regolarizzare);

- presenza di un bagno unico in luogo dei due riportati sulla planimetria (assenza in planimetria della scala interna ad una rampa di comunicazione con il piano seminterrato, intervento da annullare, si veda il paragrafo Regolarità edilizia);
- assenza della parete divisoria originaria tra cucina e camera (demolizione autorizzata);
- presenza di una scala esterna in ferro (non autorizzata, da regolarizzare).

AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (sub. 5):

- il portone esterno di accesso risulta chiuso: l'autorimessa è stata annullata e trasformata in deposito;
- sono stati costruiti tramezzi interni di separazione tra l'autorimessa, oggi deposito, e l'adiacente unità abitativa (sub. 108) con cui comunica direttamente (i muri di separazione tra le due u.i. sono stati demoliti) e che comunica direttamente con l'u.i. al piano terreno (tramite scala interna non regolarmente autorizzata);
- il ripostiglio risulta ampliato con lo spostamento del muro divisorio preesistente.

Le modifiche riscontrate sono state indicativamente rappresentate sulla planimetria catastale (Allegato 9 alla Perizia di stima).

I costi per l'adeguamento catastale conformemente allo stato di fatto verranno definiti da un tecnico appositamente incaricato e sono stimati circa €. 1.000,00.

STATO CONSERVATIVO

Con sopralluogo del 06.02.2025 è stato riscontrato un alloggio in buone condizioni, in quanto recentemente ristrutturato anche se i lavori sono stati eseguiti in difformità o assenza di autorizzazioni. Parte degli interventi realizzati dovranno essere annullati per ripristinare l'originaria autonomia dell'alloggio dal piano seminterrato con il quale è stato messo in comunicazione mediante l'apertura di un vano scale interno. Sono previste opere edilizie anche per il ripristino della destinazione d'uso dell'autorimessa pertinenziale doppia al piano seminterrato, attualmente adibita a deposito/sgombero.

PARTI COMUNI

Il fabbricato in cui si collocano le u.i. oggetto di pignoramento si compone di n° 4 unità abitative, identificate con i subb. 2, 3, 4 e 108, delle quali le u.i. identificate con i subb. 2, 3 e 4 dotate di cantina pertinenziale al piano interrato.

Con il sub. 6 è identificato l'accesso pedonale da via Quintino Sella e il vano scala comuni a tutti i subalterni (2, 3, 4, 5, 7 e 108).

Con il sub. 7 è identificato un basso fabbricato adibito ad autorimessa di pertinenza esclusiva dell'alloggio identificato con il sub. 4 (si veda il paragrafo Regolarità edilizia e l'Allegato E alla Perizia di stima).

Con il sub. 9 è identificata l'area di corte comune ai soli subb. 3, 5 e 108.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto rogito dott. **** Omissis **** del 19.07.1989 rep. 15460/4893 trascritto a Torino 2 il 28.07.1989 ai nn. 24253/16466 è istituita la servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'alloggio identificato con il sub. 4 e dell'autorimessa identificata con il sub. 7, gravante sul cortile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento si trova al piano terreno-rialzato di un fabbricato civile a n° 2 piani fuori terra e un piano seminterrato, dove è collocata l'autorimessa di pertinenza (oggi adibita a deposito) e sono collocate le cantine.

Il fabbricato è dotato di accesso pedonale e carraio.

L'edificio è stato realizzato nella prima metà degli anni Settanta del Novecento con struttura portante in c.a., solai orizzontali misti in laterocemento, copertura in c.a. a falde inclinate con manto in tegole piane marsigliesi, tamponamenti in muratura a cassa vuota, in parte intonacata e tinteggiata e in parte rivestita in paramano e pietra.

I serramenti dell'alloggio sono in legno o metallo con vetro singolo (nelle camere i serramenti sono doppi).

L'alloggio risulta ristrutturato, anche se i lavori sono stati eseguiti in difformità o assenza di autorizzazioni. Con sopralluogo del 06.02.2025, infatti, sono state riscontrate difformità rispetto ai progetti autorizzati (si veda il paragrafo Regolarità edilizia).

In particolare, l'alloggio pignorato è stato messo in comunicazione con l'alloggio al piano seminterrato, di altra proprietà, tramite scala interna ricavata riducendo le dimensioni del bagno.

Secondo quanto dichiarato dal padre del debitore durante il sopralluogo, l'impianto di riscaldamento è stato rifatto e consiste in un sistema a pavimento radiante alimentato da pompa di calore elettrica collocata nel vano tecnico al piano seminterrato: l'impianto interesserebbe sia l'appartamento al piano rialzato che il piano seminterrato occupato dall'autorimessa, attualmente adibita a deposito/sgombero. L'appartamento al piano terreno-rialzato risulta dotato di impianto di condizionamento canalizzato.

Tutti gli impianti (gas, idro-sanitario, di riscaldamento, di raffrescamento, elettrico e messa a terra) modificati con i recenti lavori edilizi, non essendo stati autorizzati, sono sprovvisti di certificati di conformità.

L'originaria autorimessa di pertinenza al piano seminterrato, in seguito a lavori edilizi non autorizzati, è stata destinata ai servizi accessori alla residenza (locale deposito e sgombero) e resa comunicante direttamente con i locali abitativi dell'u.i. adiacente (sub. 108), di altra proprietà, e attraverso quest'ultima, con l'appartamento di proprietà al piano rialzato (mediante scala interna ad una rampa).

Gli interventi edilizi eseguiti in difformità dai progetti autorizzati, meglio specificati al paragrafo Regolarità edilizia, dovranno essere regolarizzati o annullati; il piano seminterrato destinato ad autorimessa pertinenziale dovrà essere ripristinato all'uso originario.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo del 06.02.2025 gli immobili risultavano occupati dal debitore con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/04/2020 al 30/04/2020	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/04/2020		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Torino 2	02/02/2021	4010	3068
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/04/2020 al 13/09/2022	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	04/02/2024	4559	3485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/09/2022 al 09/04/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	13/09/2022	36807	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Torino 2	12/10/2022	44723	32581
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Le provenienze risultano dal Certificato ipotecario n. ro TO 498163 anno 2024, aggiornate e integrate con la documentazione ipocatastale allegata alla presente Perizia di stima.

Atti nel ventennio

- Compravendita del 13.09.2022 (titolo di provenienza dei beni a favore dei debitori)** rogito dott.ssa **** Omissis **** repertorio n. 36807 **trascritta a Torino 2 il 12.10.2022 ai nn. 44723/32581 (Allegato C alla Perizia di stima)** con cui i debitori sig.ra **** Omissis **** per i diritti di 1/100 e il sig. **** Omissis **** per i diritti di 99/100 acquistavano la piena proprietà dei beni identificati a Catasto Fabbricati al Foglio 38, mappale n. 291:

- sub. 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 104 mq, Rendita Euro 441,57, piani 1-T (dato errato, come meglio specificato al paragrafo Dati catastali, si tratta dei piani seminterrato S1 - per la cantina - e T-rialzato per l'alloggio);
- sub. 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 75 mq, superficie catastale 84 mq, rendita Euro 282,76, piano S1.

Si osserva che nell'atto notarile, l'alloggio viene collocato al piano primo (secondo fuori terra) e la cantina al piano terreno (primo fuori terra) mentre l'autorimessa viene collocata al piano seminterrato.

Nell'atto sono richiamati:

- **l'atto di compravendita dell'area edificabile** sulla quale è stato edificato il fabbricato rogito dott. **** Omissis **** **del 25.02.1972 rep. 122635/674 trascritto a Torino 2 il 15.03.1972 ai nn. 14240/10974**: qui sono presenti le clausole che riguardano le servitù attive e passive di passaggio della lottizzazione, i relativi obblighi di dismissione a strada e relativi oneri e spese anche di urbanizzazione secondaria facenti carico ai lotti in proporzione alla superficie (Allegato E alla Perizia di stima);
- **l'atto di vendita di locali in Leinì** rogito dott. **** Omissis **** **del 19.07.1989 rep. 15460/4893 trascritto a Torino 2 il 28.07.1989 ai nn. 24253/16466**: l'atto si riferisce alla vendita del piano primo identificato con il sub. 4 e dell'area urbana, già stralciata dal cortile il 14.06.1989 (oggi autorimessa, identificata con il sub. 7, con diritto di passaggio carraio attraverso il cortile come da atto suindicato - Allegato F alla Perizia di stima). **Risultano infine indicate qui le parti condominiali e i relativi millesimi.**

2. **Certificato di denunciata successione in morte della sig.ra **** Omissis **** deceduta il 30.04.2020 trascritto a Torino 2 il 04.02.2021 ai nn. 4559/3485** con cui i figli **** Omissis **** per la quota di 4/12 ciascuno ereditavano i beni oggetto della procedura. **L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Torino 2 il 02.02.2021 ai nn. 4010/3068, come riscontrato nell'ispezione ipotecaria effettuata sul nominativo della sig.ra **** Omissis **** il 29.03.2025 (Allegato C alla Perizia di stima);**
3. **Certificato di denunciata successione in morte del sig. **** Omissis **** deceduto il 08.04.2020 trascritto a Torino 2 il 02.02.2021 ai nn. 4010/3068** con cui i figli **** Omissis **** e la sig.ra **** Omissis **** ereditavano i beni oggetto della procedura per la quota di 1/6 ciascuno. **L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Torino 2 il 04.02.2021 ai nn. 4559/3485, come riscontrato nell'ispezione ipotecaria effettuata sul nominativo della sig.ra **** Omissis **** il 29.03.2025 (Allegato C alla Perizia di stima).**

Atto ante ventennio

4. **Atto di compravendita** rogito dott. **** Omissis **** **del 25.02.1972 rep. 122635/674 trascritto a Torino 2 il 15.03.1972 ai nn. 14240/10974** con cui i sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** divenivano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno dell'area edificabile identificata al Foglio 38, n. 291 di area 11,40 da potere dei sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** (Allegato E alla Perizia di stima).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2 aggiornate al 29/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

• **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 12/10/2022

Reg. gen. 44724 - Reg. part. 8615

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Rogante: **** Omissis **** Notaio in Rivoli (TO)

Data: 13/09/2022

N° repertorio: 36808

N° raccolta: 21558

Trascrizioni

• **Pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 06/12/2024

Reg. gen. 50746 - Reg. part. 38055

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio, alla data odierna il costo dei diritti per la cancellazione delle precisate formalità ammonta a:

- € 294,00 per il pignoramento;

- € 35,00 per l'ipoteca volontaria,

oltre agli onorari dovuti per la predisposizione della nota, la presentazione all'Agenzia del Territorio e il successivo ritiro delle copie.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Leinì (TO) è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 13 del 21.02.2000. Successivamente sono state adottate varianti parziali, l'ultima delle quali è la **Variante parziale n. 17 di cui il 29.06.2022 è stato approvato il progetto definitivo con delibera di Consiglio Comunale n. 24.**

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono all'interno dell'Area residenziale consolidata di conservazione urbanistica R 2/2 di cui all'art. 11.2.2 delle N.T.A.. Si tratta di parti del territorio quasi totalmente edificate, il cui tessuto edilizio è di epoca recente e in cui non sussistono valori architettonico-ambientali da salvaguardare.

L'area è oggetto di conservazione, adeguamento del patrimonio edilizio di recente costruzione, rinnovo e sostituzione di edifici fatiscenti, completamento edificatorio.

L'area rientra nella classe IIa di pericolosità geomorfologica soggetta alle prescrizioni operative di cui all'art. 25 delle N.T.A..

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

E' stato rinvenuto il progetto originario di costruzione del fabbricato dei primi anni Settanta del Novecento. I lavori risultano conclusi il 24.08.1974 e l'abitabilità rilasciata alla fine del 1975.

Successivamente, i proprietari hanno richiesto di potere attuare modifiche al piano rialzato e al piano seminterrato, per sopraggiunte esigenze abitative. Nel 1984 era stata autorizzata la demolizione del tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina al piano rialzato: nello stesso anno era stato richiesto il cambio di destinazione d'uso da abitativo a ricreativo di parte del piano rialzato, con modifiche interne, per ospitare una attività commerciale (estetista), rimasta in sospeso fino alla rinuncia presentata nel 1989. **La richiesta di destinazione abitativa al piano seminterrato (u.i. oggi identificata con il sub. 108) ed altre modifiche interne e di facciata, sono state condonate nel 1995** (l'istanza era stata presentata il 14.03.1986). L'ulteriore richiesta di mantenimento di una pergola scoperta a carattere temporaneo, risulta acconsentita. **La richiesta di trasformazione dell'autorimessa in locale deposito invece non risulta accolta: tuttavia l'intervento è stato realizzato**, come riscontrato dalla chiusura del portone di accesso esterno e da modifiche nella distribuzione interna. Anche **la scaletta esterna in ferro nel giardino**, di cui risulta presentata istanza per la costruzione nel 1990, sospesa e successivamente ritirata dal proprietario, **risulta realizzata (da regolarizzare)**. Nel 1990 risulta richiesta la sanatoria per opere interne al piano rialzato (spostamento e tramezzi interni di ingresso e realizzazione di due bagni), non conclusa.

CRONISTORIA AUTORIZZAZIONI AGLI ATTI COMUNALI

1. **Licenza edilizia n. 75/1972** per *Nuova costruzione di un edificio urbano a uso civile abitazione* su terreno identificato al Foglio 38, n. 291 (istanza presentata il 03.03.1972 dai sig.ri **** Omissis ****, progettista geom. **** Omissis **** con studio in Leinì (TO) **rilasciata il 14.04.1972** (Allegato 12 alla Perizia di stima);
2. **Licenza edilizia n. 263/1972** per *Variante al progetto approvato n. 75/1972* (istanza presentata il 02.08.1972 dai sig.ri **** Omissis ****, progettista geom. **** Omissis **** con studio in Leinì (TO) **rilasciata il 17.08.1972**. Si trattava di modeste modifiche planimetriche;
3. **Licenza edilizia n. 173/1973** per *Sopraelevazione di un piano di fabbricato in corso di costruzione* (istanza presentata il 06.06.1973 dai sig.ri **** Omissis ****, progettista geom. **** Omissis **** con studio in Leinì (TO) **rilasciata il 24.07.1973**. **L'autorizzazione all'abitabilità viene rilasciata il 23.12.1975** (Allegato 13 alla Perizia di stima);
4. **Licenza edilizia n. 244/1976** per *Nuova costruzione basso fabbricato uso autorimessa* (istanza presentata il 19.01.1976 dai sig.ri **** Omissis ****, progettista geom. **** Omissis **** con studio in Leinì (TO) **rilasciata il 24.06.1976**. **Il progetto prevedeva n° 4 box auto non realizzati (sul sito di un attuale basso fabbricato in legno nel giardino a uso deposito attrezzi)**;
5. **Concessione edilizia n. 11/1977** per *Sistemazione interna al piano terreno del fabbricato di civile abitazione* (istanza presentata il 07.01.1977 dai sig.ri **** Omissis ****, progettista geom. **** Omissis **** con studio in Leinì (TO) **rilasciata il 29.03.1977**. Il progetto prevedeva la creazione di servizi, una lavanderia e stenditoio al piano seminterrato. **Si tratta dei locali oggi identificati con il sub. 108, attualmente di altra proprietà**;
6. **Concessione edilizia n. 41/1979** per *Spostamento di cancello carraio d'ingresso* (istanza presentata il 06.03.1979 dai sig.ri **** Omissis ****, progettista geom. **** Omissis **** con studio in Leinì (TO) **rilasciata il 13.04.1979**;

7. **Nulla Osta n. 3/1984** per *Demolizione tramezzo interno* (istanza presentata il 06.03.1979 dai sig.ri **** Omissis ****, progettista geom. **** Omissis **** con studio in Leini (TO) **rilasciato il 27.08.1984** (Allegato 14 alla Perizia di stima);
8. **Istanza per nulla Osta n. 4/1984** per *Cambio di destinazione dei locali situati al piano rialzato dell'edificio da civile abitazione ad uso ricreativo* (attività di estetista) - istanza presentata il 09.01.1984 dal sig. **** Omissis ****. **Il nulla osta non risulta rilasciato e la richiesta rimane in sospeso fino al 1988;**
9. **Istanza di concessione edilizia protocollo n. 107/1989** per *Modifiche interne con ripristino della destinazione d'uso residenziale originaria e realizzazione scaletta esterna in ferro* (istanza presentata il 05.05.1989 dai sig.ri **** Omissis ****, rinnovata con richiesta di annullamento e modifica delle richieste con domanda presentata il 20.01.1990. **Non risultano accolte le richieste (non rilasciata la concessione edilizia);**
10. **Istanza di condono protocollo n. 73/1990** per *Opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/1985 sul condono edilizio* (istanza presentata dal sig. **** Omissis ****, progettista arch. **** Omissis **** con studio in Leini (TO) con domanda presentata il 23.04.1990). La Relazione elenca le opere interne al sub. 3 comprendenti la realizzazione di due bagni e la costruzione del tramezzo divisorio tra cucina e soggiorno. **La richiesta non risulta conclusa;**
11. **Istanza di Autorizzazione protocollo n. 88/1990** per *Costruzione di una scaletta esterna in ferro* (istanza presentata dal sig. **** Omissis **** con domanda del 24.05.1990). **La pratica viene sospesa** perché il Comune richiede di presentare richiesta di Concessione edilizia. Il titolare dell'istanza richiede l'archiviazione della pratica il 23.11.1990, tuttavia la scaletta in progetto corrisponde a quella riscontrata sul luogo (Allegato 15 alla Perizia di stima);
12. **Autorizzazione edilizia n. 89/1994** per *Costruzione di pergola aperta* (istanza presentata dal sig. **** Omissis **** con domanda del 25.05.1994) **rilasciata il 17.10.1994 con titolo di temporaneità** valida tre anni. Risulta negata la richiesta di copertura e negata anche la pratica di rinnovo; richiesta di smantellamento e rimozione del 02.03.1998;
13. **Concessione in sanatoria n. 399/1995 (condono edilizio a regime ordinario n. 4922/399)** (istanza presentata dal sig. **** Omissis **** con domanda del 03.04.1986 prot. n. 4922 n. progr. 399) per *Opere abusive consistenti in cambio di destinazione d'uso [abitativo] piano seminterrato e modifiche di facciata* **rilasciata il 16.11.1995**. La situazione condonata risulta dagli elaborati grafici allegati in cui sono individuate l'autorimessa-cantina e la tavernetta. (Allegato 16 alla Perizia di stima);
14. **Istanza di Concessione edilizia n. 83/1997** per *Lavori di cambio di destinazione d'uso di locale al piano seminterrato* (da autorimessa e cantina insieme a sola cantina) edilizia presentata dal sig. **** Omissis **** il 28.07.1997 **respinta il 04.03.1998** perché non supportata da motivazioni tecniche di annullamento dell'autorimessa di pertinenza dell'abitazione (Allegato 17 alla Perizia di stima);
15. **Autorizzazione edilizia n. 97/1998** per *Conservazione di pergola scoperta* (istanza presentata dal sig. **** Omissis **** con domanda del 29.06.1998) **rilasciata il 01.09.1998** (Allegato 18 alla Perizia di stima).

Al piano seminterrato del fabbricato, risulta presente una u.i. a destinazione abitativa (A/2) identificata con il sub. 108, di proprietà dei sig.ri ** Omissis **** e **** Omissis **** per la quota di 1/2 ciascuno. Essa risulta comunicante internamente con le u.i. confinanti di proprietà dei debitori (identificate con il sub. 5 e con il sub 3 al piano terreno-rialzato).**

Dall'esame delle pratiche edilizie è stata rinvenuta la pratica di C.I.L.A. per *Mutamento destinazione d'uso senza opere edilizie da locale abitativo (tavernetta condonata) a deposito* presentata il 11.02.2019 e protocollata con n. 3045 il 14.02.2019 dall'allora proprietario dell'intero fabbricato sig. **** Omissis **** su progetto del geom. **** Omissis **** con studio in Leinì (TO). Successivamente, la sig.ra **** Omissis **** in qualità di figlia erede legittima del sig. **** Omissis **** e della sig.ra **** Omissis **** **aveva presentato istanza di rinuncia alla pratica suddetta**. Tuttavia, si osserva che la planimetria catastale è stata aggiornata secondo le previsioni del progetto e depositata il 21.02.2019 (Allegato 8 alla Perizia di stima). Con sopralluogo si è riscontrato che sussiste tutt'ora la tavernetta con angolo cottura.

A margine dell'area di corte comune identificata con il sub. 9 sussiste un fabbricato ad uso autorimessa identificato con il sub. 7, autorizzato con Concessione edilizia n. 185/1989 per *Basso fabbricato ad uso autorimessa* (istanza presentata il 13.09.1989 dai sig.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, progettista geom. **** Omissis **** con studio in Leinì (TO) rilasciata il 14.11.1989. Essa consiste in pertinenza del sub. 4.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto ai progetti regolarmente autorizzati sono state riscontrate difformità sia interne che esterne.

- APPARTAMENTO AL PIANO TERRENO – RIALZATO (sub. 3):
 - apertura di un vano scale ad una rampa di comunicazione con il piano seminterrato non autorizzato, da annullare;
 - annullamento di uno dei due bagni e realizzazione di un bagno unico più grande;
 - diversa distribuzione interna mediante nuovi tramezzi per ricavare due cabine-armadio nelle due camere;
 - presenza di una scala esterna in ferro non autorizzata.
- AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO (sub. 5):
 - l'autorimessa è stata modificata in deposito con la chiusura del portone esterno di accesso laterale, lo spostamento di tramezzi interni (ampliamento del ripostiglio), l'abbattimento di muri divisorii di separazione dalla u.i. confinante (sub. 108 di altra proprietà), il rifacimento della pavimentazione.

REGOLARIZZAZIONE

Le opere interne al piano terreno eseguite in difformità dai titoli abilitativi rilasciati possono essere sanate presentando una S.C.I.A. in sanatoria e pagando la sanzione amministrativa.

Per la scala esterna in ferro che non risulta autorizzata (Allegato 15 alla Perizia di stima), e di conseguenza collaudata, andrà presentata anche una Denuncia strutturale tardiva.

OPERE DI RIPRISTINO

Gli ulteriori interventi realizzati in assenza di titoli abilitativi e non sanabili, richiedono il ripristino dello stato dei luoghi avendo introdotto modifiche che hanno alterato l'autonomia e consistenza

dell'unità abitativa al piano rialzato (con la realizzazione di una scala interna di comunicazione con il piano seminterrato) e la destinazione d'uso dell'autorimessa (trasformata in deposito in violazione al diniego espresso il 11.03.1998 - Allegato 17 alla Perizia di stima).

Sono pertanto previste consistenti opere edilizie ed impiantistiche di demolizione e di ricostruzione.

Al piano rialzato il vano scale interno di comunicazione con l'u.i al piano interrato dovrà essere annullato (ricostruzione del tramezzo nel disimpegno, rimozione della scala e ripristini murari).

Al piano seminterrato dovranno essere realizzate opere per il ripristino dell'autorimessa pertinenziale (riapertura del portone esterno, eventuale ripristino della pavimentazione carrabile, demolizione di muri divisorii aggiunti e ricostruzione dei divisorii di separazione dall'u.i. adiacente demoliti, adeguamenti impiantistici).

Considerata l'attività edilizia svolta in assenza di provvedimenti autorizzativi o in difformità, **i costi per le richieste di sanatoria e collaudo delle opere o la demolizione delle opere non assentite con ripristino dello stato dei luoghi** (opere edili per il ripristino e imprevisti; pratiche edilizie, oblazione con doppio degli oneri, certificazioni di conformità, ecc...e imprevisti), **ammontano a circa €. 40.000,00.**

Al riguardo si richiama l'art. 36 (accertamento di conformità) del D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N° 380 come modificato dal D.Lgs 301/02 (ex Legge 28/02/1985 n° 47 art. 13), sottolineando che, l'istanza di dichiarazione in sanatoria, deve essere presentata a cura dell'aggiudicatario, entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria così come dettato dall'art. 46 comma 5 del disposto sopra richiamato. Si precisa che la scrivente ha tenuto conto dei costi di regolarizzazione sommariamente individuati nella determinazione del valore a base d'asta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato attualmente è composto da n° 4 unità abitative e non risulta amministrato.

In assenza di Regolamento di condominio è stato estratto l'atto di compravendita del piano primo (sub. 4) e dell'area urbana, oggi autorimessa pertinenziale (sub. 7), dove è costituita la servitù di passaggio carraio a suo favore gravante sul cortile non comune (Allegato F alla Perizia di stima).

Nello stesso atto, che costituisce la prima vendita a terzi di alcuni dei locali del fabbricato realizzato dalla proprietà costruttrice, sono indicate le parti condominiali e i relativi millesimi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza (A/2) ubicato a Leini (TO) - via Quintino Sella, 4 identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 291, Sub. 3, Categoria A/2
- **Beni N° 2** - Autorimessa di pertinenza (C/6) sita in Leini (TO), via Quintino Sella, 4 identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 291, Sub. 5, Categoria C/6

Gli immobili vengono messi in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata effettuata la stima per confronto diretto con altri beni simili sul mercato, attingendo a diverse fonti quali la pubblicità immobiliare locale, la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Ivrea aggiornata al secondo semestre 2024 e il Borsino Immobiliare.

Si è poi tenuto conto dell'ubicazione, dell'accessibilità, dello stato d'uso e manutenzione riscontrati alla data del sopralluogo del 06.02.2025.

Il fabbricato in cui è collocato l'alloggio con autorimessa pertinenziale è una palazzina a due piani fuori terra e piano seminterrato composta da n° 4 unità abitative. L'alloggio in oggetto è collocato al piano terreno-rialzato, ha una superficie lorda di 100 mq circa e dispone di un balcone, di un ampio terrazzo, di un'area verde esclusiva e di una autorimessa pertinenziale doppia al piano seminterrato.

Si ritiene di assegnare al bene, quale più probabile valore di mercato al metro quadro:

1.500,00 € / mq

L'alloggio risulta ristrutturato, anche se i lavori sono stati eseguiti in difformità o assenza di autorizzazioni. Parte degli interventi realizzati dovranno essere annullati per ripristinare l'originaria autonomia dell'alloggio dal piano seminterrato con il quale è stato messo in comunicazione mediante l'apertura di un vano scala interno.

Analogamente, il cambio di destinazione d'uso non autorizzato dell'autorimessa pertinenziale doppia dovrà essere annullato.

I costi per la regolarizzazione delle opere non autorizzate e/o la demolizione delle opere non assentite con ripristino dello stato dei luoghi, sono stati stimati e aggiunti tra le voci di deprezzamento del valore medio di mercato del bene, come di seguito indicato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Leini (TO) - via Quintino Sella, 4	149,22 mq	1.500,00 €/mq	€ 223.830,00	100,00%	€ 223.830,00
Valore di stima:					€ 223.830,00

Valore di stima: € 223.830,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e rilascio certificazioni di conformità impianti	40000,00	€
Aggiornamento catastale	1000,00	€

Valore finale di stima: € 160.447,00

diritti di proprietà: $1/100 + 99/100 = 100/100$

€ 160.447,00 x 1 = € 160.447,00

arrotondato a € 160.450,00

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.

Ivrea, li 11/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Bazzaro Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (07.06.2022)
- ✓ N° 2 Visura storica catastale terreno identificato a C.T. al Foglio 38, particella 291
- ✓ N° 3 Visura storica catastale immobile a C.F. al Foglio 38, particella 291, sub. 3
- ✓ N° 4 Planimetria catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 38, particella 291, sub. 3
- ✓ N° 5 Visura storica catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 38, particella 291 sub. 5
- ✓ N° 6 Planimetria catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 38, particella 291 sub. 5
- ✓ N° 7 Visura storica catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 38, particella 291 sub. 108
- ✓ N° 8 Planimetria catastale immobile identificato a C.F. al Foglio 38, particella 291 sub. 108
- ✓ N° 9 Differmità tra stato dei luoghi e planimetrie catastali alla data del sopralluogo (06.02.2025)
- ✓ N° 10 Documentazione fotografica alla data del sopralluogo (06.02.2025)
- ✓ N° 11 Estratto di P.R.G.C. e delle N.T.A.
- ✓ N° 12 Licenza edilizia n. 75/1972 (14.04.1972)
- ✓ N° 13 Licenza edilizia n. 173/1973 (24.07.1973)
- ✓ N° 14 Nulla Osta n. 3/1984 (27.08.1984)
- ✓ N° 15 - Istanza di Autorizzazione protocollo n. 88/1990
- ✓ N° 16 - Concessione in sanatoria n. 399/1995 (16.11.1995)
- ✓ N° 17 - Istanza di Concessione Edilizia n. 83/1997
- ✓ N° 18 - Autorizzazione edilizia n. 97/1998 del 01.09.1998
- ✓ A - Ispezione ipotecaria debitore (29.03.2025)
- ✓ A' - Certificato di stato libero debitore (05.02.2025)
- ✓ B - Ispezione ipotecaria debitrice (29.03.2025)
- ✓ B' - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio per riassunto debitrice (24.03.2025)
- ✓ C - Ispezione ipotecaria precedente proprietaria dei beni (29.03.2025)
- ✓ D - Atto di compravendita del 13.09.1922 (titolo di provenienza dei beni a favore dei debitori)
- ✓ E - atto di compravendita area edificabile del 25.02.1972 rep. 122635/674
- ✓ F - atto di vendita di locali [del fabbricato] del 19.07.1989 rep. 15460 / 4893

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento con cantina di pertinenza (A/2) ubicato a Leini (TO) - via Quintino Sella, 4 identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 291, Sub. 3, Categoria A/2
- **Beni N° 2** - Autorimessa di pertinenza (C/6) sita in Leini (TO), via Quintino Sella, 4 identificato al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 291, Sub. 5, Categoria C/6

Gli immobili vengono messi in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'alloggio risulta ristrutturato, anche se i lavori sono stati eseguiti in difformità o assenza di autorizzazioni. Parte degli interventi realizzati dovranno essere sanati e parte degli interventi dovranno essere annullati per ripristinare l'originaria autonomia dell'alloggio dal piano seminterrato con il quale è stato messo in comunicazione mediante l'apertura di un vano scala interno.

La destinazione d'uso dell'autorimessa pertinenziale al piano seminterrato è stata modificata per ricavare un locale deposito che comunica con l'unità abitativa adiacente non pignorata: anche in questo caso andrà ripristinato lo stato dei luoghi.

Prezzo base d'asta: € 160.450,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 256/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 160.450,00**

Beni N° 1 e N° 2 - Appartamento con cantina di pertinenza e Autorimessa al piano seminterrato			
Ubicazione:	Leini (TO) - via Quintino Sella, 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con cantina di pertinenza e Autorimessa Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 38, Part. 291, Sub. 3, Categoria A/2 - Fg. 38, Part. 291, Sub. 5, Categoria C/6	Superficie	149,22 mq
Stato conservativo:	Con sopralluogo del 06.02.2025 è stato riscontrato un alloggio in buone condizioni, in quanto recentemente ristrutturato anche se i lavori sono stati eseguiti in difformità o assenza di autorizzazioni. Parte degli interventi realizzati dovranno essere annullati per ripristinare l'originaria autonomia dell'alloggio dal piano seminterrato con il quale è stato messo in comunicazione mediante l'apertura di un vano scale interno. Sono previste opere edilizie anche per il ripristino della destinazione d'uso dell'autorimessa pertinenziale doppia al piano seminterrato, attualmente adibita a deposito/sgombero.		
Descrizione:	Alloggio al piano rialzato con cantina e autorimessa (oggi adibita a deposito) al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo del 06.02.2025 gli immobili risultavano occupati dal debitore con la sua famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Torino 2 il 12/10/2022

Reg. gen. 44724 - Reg. part. 8615

Importo: € 300.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Rogante: dott.ssa **** Omissis **** Notaio in Rivoli (TO)

Data: 13/09/2022

N° repertorio: 36808

N° raccolta: 21558

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 06/12/2024

Reg. gen. 50746 - Reg. part. 38055

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****