

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

ASTE
GIUDIZIARIE® Sezione EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 261/2024 + 272/2024

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Frojo

Promossa da

YYYYYY S.R.L.

FFFFFF s.c.s.

Agenzia delle Entrate Riscossione

Creditore Precedente

Creditore Intervenuto

Creditore Intervenuto

contro

SSSSSS S.R.L.

NNNNNN AAAAAA

NNNNNN GGGGGG

NNNNNN LLLLLL

Debitrice eseguita

Debitrice eseguita

Debitrice eseguita

Debitore eseguitato

Prossima udienza 23.01.2026 ore 10:15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di stima

Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sommario	
Quadro riassuntivo della relazione peritale	3
Incarico	7
Premesse	7
Trattazione dei punti del quesito peritale	9
Quesito 1:	9
1.1 individuazione beni.....	9
1.2 situazione catastale.....	16
Quesito 2:.....	22
2.1 titolarità alla trascrizione del pignoramento	23
2.2 cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi ultra ventennale	23
2.3 continuità ex art. 2650 c.c.	29
2.4 corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.	29
Quesito 3:.....	29
3.1 diritti reali e di godimento.....	29
3.2 limitazioni di natura condominiale.....	30
3.3 informazione su spese di gestione e procedimenti giudiziari	32
3.4 limitazioni derivanti da altri titoli.....	32
3.5 limitazioni di natura urbanistica o edilizia	33
3.6 formalità pregiudizievoli da cancellare	35
3.7 formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate	37
Quesito 4:.....	37
4.1 stato di occupazione rilevato in loco	38
4.2 verifiche sussistenza contratti presso agenzia delle entrate.....	39
Quesito 5:.....	39
descrizione beni pignorati.....	39
Quesito 6:.....	45
6.1 situazione edilizia/urbanistica e regolarità.....	45
6.2 regolarizzazione edilizia	48
6.3 attestato di prestazione energetica	51
6.4 certificato di destinazione urbanistica	51
Quesito 7:.....	51
7.1 valore di mercato.....	54
7.2 valore base d'asta	59
7.3 riepilogo valutazione.....	64
Riepilogo documentazione allegata	65

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atti pignoramento	Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino Territorio - Serv. P.I. di Torino 2			
	nota del	16.12.2024	numeri	R.g. 52236 - R.p. 39186
	nota del	09.01.2025	numeri	R.g. 552 - R.p. 456

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1 della piena proprietà (per le relative quote in capo agli esecutati cfr. corpo del testo)								
LOTTO 1									
Ubicazione	Lanzo Torinese (TO) via Loreto nr. 57								
Destinazione	Villa d'epoca "Bonamico" in avanzato stato di degrado, locali accessori e terreni contigui								
Dati catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
	11	98	3	C/2	1	37 mq	64,97 €		
			4 gr. 5	A/7	3	14 vani	2.204,51 €		
			103	C/1	3	53 mq	1.045,62 €		
			104	C/6	2	45 mq	199,87 €		
			105	C/2	2	67 mq	138,41 €		
			106	B.C.N.C.					
			107	C/7	U	15 mq	32,54 €		
108			C/2	1	17 mq	29,85 €			
Dati catasto Terreni	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.		
	11	98	Ente urbano	----	21a 80ca	----	----		
		964	Prato arbor.	2	2 ha 16a 88ca	112,01 €	78,41 €		
LOTTO 2									
Ubicazione	Lanzo Torinese (TO) via delle Braide nr. 4								
Destinazione	Box auto, ente urbano								
Dati catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
	11	834	11	C/6	2	15 mq	66,62 €		
	11	836	---	F/1	---	136 mq	---		
LOTTO 3									
Ubicazione	Lanzo Torinese (TO) via San Giovanni Bosco nr. 13								
Destinazione	Complesso socio-assistenziale "Ex Cottolengo" in disuso								
Dati catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
	13	591 gr. 590	---	B/1	U	6.707 mc	10.391,62 €		
LOTTO 4									
Ubicazione	Lanzo Torinese (TO) regione Oviglia Inferiore								
Destinazione	Terreni								
Dati catasto Terreni	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.		
	5	313	Prato	3	8a 80ca	3,18 €	2,50 €		
		314	Prato	3	9a 59ca	3,47 €	2,72 €		
	9	49	Prato	3	5a 20 ca	1,88 €	1,48 €		
		282	Prato	3	4a 60ca	1,66 €	1,31 €		
		283	Seminativo	3	7a 55 ca	2,14 €	1,56 €		
		284	Prato	3	5a 40 ca	1,95 €	1,53 €		
451	Seminativo	3	6a 40ca	1,82 €	1,32 €				
LOTTO 5									
Ubicazione	Villanova Canavese (TO) via Levanne nn. 1-3								
Destinazione	Depositi								
Dati catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
	1	1079	80	C/2	U	9 mq	12,09 €		
81			C/2	U	9 mq	12,09 €			

LOTTO 6								
Ubicazione	Lanzo Torinese (TO) regione Oviglia Superiore - Coassolo Torinese (TO)							
Destinazione	Terreni							
Dati catasto Terreni	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	
	4 Lanzo	1270		Pascolo arb.	U	34a 97ca	3,07 €	0,90 €
		61		AA vigneto	2	17a 00ca	4,83 €	4,83 €
				AB cast. frutto	3	15a 41ca	0,88 €	0,64 €
		63		Pascolo	4	6a 21 ca	0,10 €	0,10 €
		567		AA vigneto	2	9a 00	2,56 €	2,56 €
				AB cast. frutto	3	00a 66ca	0,04 €	0,03 €
		923		Pascolo	4	7a 41ca	0,11 €	0,11 €
		1025		Seminativo	4	5a 47ca	0,23 €	0,28 €
	1269		Pascolo arb.	U	1a 09 ca	0,10 €	0,03 €	
	36 Coassolo	700		Bosco ceduo	2	00a 10ca	0,01 €	0,01 €
		874		Pascolo	4	2a 12ca	0,01 €	0,01 €
		876		Pascolo	2	5a 39ca	0,22	0,19 €
		877		Pascolo	2	1a 31ca	0,05 €	0,05 €
		878		Seminativo	3	00a 28ca	0,01 €	0,02 €
LOTTO 7								
Ubicazione	Lanzo Torinese (TO) Frazione Santa Lucia							
Destinazione	Terreni							
Dati catasto Terreni	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	
	8	331		Area rurale		1a 37ca		
		613		Prato arbor.	1	3a 68ca	2,19 €	1,52 €
		645		Prato arbor.	2	10a 27ca	5,30 €	3,71 €
		646		Prato arbor.	2	00a 87ca	0,45 €	0,31 €
		647		Prato arbor.	2	00a 40ca	0,21 €	0,14 €
		649		Prato	2	3a 23ca	1,58 €	1,08 €
		650		Prato	2	12a 45ca	6,11 €	4,18 €
		651		Prato	2	12a 13ca	5,95 €	4,07 €
653			Prato	2	00a 73ca	0,36 €	0,25 €	
LOTTO 8								
Ubicazione	Pessinetto (TO) Località Sant'Ignazio - Frazione Tortore							
Destinazione	Terreni							
Dati catasto Terreni	<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>	
	39	10	Prato	24	23a 76ca	1,84 €	1,84 €	

Valore di mercato	Tot. Lotti : 1.559.800,00 € al lordo di adeguamenti e correzioni
Lotto 1	746.000,00 €
Lotto 2	7.900,00 €
Lotto 3	533.500,00 €
Lotto 4	142.600,00 €
Lotto 5	4.000,00 €
Lotto 6	10.000,00 €
Lotto 7	90.200,00 €
Lotto 8	35.600,00 €
Base d'asta	Tot. Lotti : 1.404.700,00 €
Lotto 1	666.000,00 €
Lotto 2	5.700,00 €
Lotto 3	480.100,00 €
Lotto 4	128.300,00 €
Lotto 5	3.600,00 €
Lotto 6	7.900,00 €
Lotto 7	81.100,00 €
Lotto 8	32.000,00 €

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde.
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti.
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme.
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.	Sussiste. Si segnala , relativamente ad alcuni beni del "Lotto 4", mancata trascrizione di nr. due accettazioni di eredità ed errore nell'indicazione delle quote trasferite in un ulteriore accettazione di eredità. <i>Cfr. corpo del testo.</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	Non sussistono vincoli di trasferibilità. <i>Cfr. corpo del testo.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	Formalità gravanti unicamente sui beni pignorati: - 16.12.2024 nn. 52236/3918: pignoramento, - del 09.01.2025 nn. 552/456: pignoramento, - del 15.01.2024 nn. 1841/235: ipoteca c.a./riscossione, - del 15.01.2024 nn. 1842/236: ipoteca c.a./riscossione, - del 26.06.2019 nn. 26426/4712: ipoteca c.a./riscossione, Formalità gravanti anche su altri beni non pignorati: - del 29.03.2024 nn. 13388/1910: ipoteca giudiziale, - del 25.06.2012 nn. 22868/3400: ipoteca volontaria, - del 01.06.2012 nn. 19911/2914: ipoteca volontaria, - del 06.12.2007 nn. 66802/16298: ipoteca volontaria.
Stato di occupazione	Lotto 1: in stato di abbandono Lotto 2: nella disponibilità dei soggetti eseguiti il box, utilizzata quale parcheggio pubblico l'area urbana. Lotto 3: in stato di abbandono Lotto 4: terreni incolti Lotto 5: utilizzati quali locali condominiali Lotto 6: terreni incolti; alcuni mappali sono parte di una strada privata, un ulteriore mappale è interessato da cessione diritto di superficie per impianto radio telefonia mobile. Lotto 7: terreni incolti Lotto 8: terreno incolto

NOTE DEL C.T.U.

- Sono presenti difformità edilizie e catastali (Lotto 2); cfr. sezione in risposta al quesito "6".
- Si segnala quanto segue:
 - l'area urbana di cui al mappale n. 836 Fg. 11 in Lanzo T.se (Lotto "2") risulta essere asservita quale parcheggio pubblico; si precisa che non è stato rintracciato presso la C.RR.II. alcun atto di cessione di tale bene alla P.A.;
 - le unità immobiliari di cui al Lotto "5" sono utilizzate quali locali condominiali;
 - relativamente al mappale n. 1269 Fg. 4 in Lanzo T.se (Lotto "6") è stato ceduto il diritto di superficie a favore dell'installazione di un impianto radio per telefonia mobile;
 - a carico del mappale n. 1270 Fg. 4 in Lanzo. T.se (Lotto "6") è stata istituita servitù a favore del precedente mapp. 1269 per l'accesso allo stesso;
 - sui mappali nr. 1025 del Fg. 4 in Lanzo T.se e nn. 700-874-876-877-878 del Fg. 36 in Coassolo (Lotto "6") insiste una strada privata a servizio di un vicino complesso immobiliare; il mappale n. 923 del Fg. 4, la cui posizione è stata individuata tramite sovrapposizione della mappa catastale ad immagine aerea, parrebbe interessata da manufatti serventi il contiguo complesso immobiliare (estraneo al pignoramento); fatto un sopralluogo sulla località, non vi è modo di individuare con precisione tale lotto di terreno in situ senza l'ausilio di strumenti topografici e non vi è modo di avvicinarsi alla zona agevolmente senza passare tramite il complesso immobiliare adiacente in capo a soggetti terzi estranei al pignoramento;

per maggiori precisazioni in merito a quanto sopra sintetizzato, cfr. il corpo del testo.

* * *

Incarico

La sottoscritta Valentina BIANCO, Architetto libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Torino al nr. 8884 e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea al nr. 271, con studio professionale in Mathi (TO) via Capitano Gatti nr. 15, in data 23.05.2025 veniva nominata dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Stefania Frojo quale Esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile *ex art. 569 c.p.c.*; il termine per il deposito della relazione peritale veniva fissato al 14.10.2025, trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 14.11.2025.

In data 29.05.2025 la scrivente accettava l'incarico e depositava telematicamente a mezzo P.C.T. il giuramento di rito.

In seguito, l'esperto scrivente presentava segnalazione al G.E. per criticità relative a uno dei beni pignorati (C.F. Busano Fg. 3 part. 1344) cui seguiva ordinanza di anticipazione udienza al 10.10.2025, occasione nella quale – approfondita la questione - il G.E. fissava nuova udienza al 23.01.2026 ore 10:15 ed i creditori - precedente ed intervenuti – presentavano rinuncia all'esecuzione limitatamente a tale immobile, ragione per la quale in data 12.12.2025 seguì ulteriore ordinanza del G.E. con la quale dichiarava la parziale estinzione dell'esecuzione limitatamente al bene immobile distinto al C.F. Busano, f. 3 p. 1344, ordinava la cancellazione parziale delle trascrizioni dei pignoramenti e disponeva che le operazioni peritali proseguissero il loro corso, con esclusione della stima sulla particella suddetta, confermando l'udienza prefissata al 23.01.2026.

Premesse

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

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

In data 17.06.2025 e 02.07.2025 congiuntamente a soggetti delegati del Custode giudiziario nominato Avv. Alberto Frascà, eseguiva sopralluoghi ricognitivi presso i beni pignorati in Lanzo T.se (TO) e Villanova C.se (TO); successivamente in data 16.07.2025 eseguiva un ulteriore sopralluogo per completare le attività presso i beni del lotto "3" alla presenza di uno dei soggetti eseguiti ed infine il giorno 31.07.2025 in autonomia eseguiva sopralluogo speditivo presso le località ove si trovano i terreni pignorati e presso il bene sito in Busano (TO) poi escluso dal pignoramento come sopra anticipato. Non si è proceduto all'accesso ai terreni pignorati in quanto la vegetazione presente impedisce l'individuazione dei mappali con precisione senza l'ausilio di strumenti topografici. Durante i



sopralluoghi suddetti questo Esperto effettuava rilievi fotografici e misurazioni metriche a campione per successivo confronto con la documentazione edilizia e catastale rinvenuta presso i pubblici uffici.

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

Ciò premesso,

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



TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1:

"L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti"

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

Il pignoramento colpisce plurimi beni tra fabbricati e terreni, nella presente relazione di stima proposti in sei lotti, identificati nel corpo del testo con i numeri arabi da "1" a "8".

LOTTO 1

Ubicazione

Lanzo Torinese (TO), via Loreto nr. 57.

I beni pignorati si trovano nella zona nord-ovest del territorio comunale, località meglio individuata nell'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 1 allegato).

Tipologia

Compendio immobiliare in stato di abbandono ed avanzato stato di degrado, costituito da villa d'epoca, fabbricati accessori e terreni contigui.

Consistenza

Il complesso immobiliare in parola, abbandonato da tempo ed in avanzato stato di degrado, risulta costituito da ampio lotto di terreno a verde completo di recinzione, latistante la via Loreto, entro cui insistono (per quanto visionabile stante l'ampia vegetazione incolta che ricopre la proprietà):

- una villa d'epoca a tre piani f.t.,
- fabbricato accessorio a due piani f.t.,
- ulteriori beni accessori (autorimessa, sgombero, deposito, cantine, tettoia, magazzino, ecc.) e beni comuni non censibili.

L'accesso pedonale e carrato alla proprietà avviene tramite cancelli/portoni direttamente affacciati sulla via pubblica (via Loreto).

LOTTO 2

Ubicazione

Lanzo Torinese (TO), via delle Braide nr. 4.

I beni pignorati si trovano nella zona nord-ovest del territorio comunale, località meglio individuata nell'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 1 allegato).

Tipologia

Il lotto in esame è costituito da box auto singolo entro autorimessa interrata e area urbana ricompresa tra il fabbricato che ospita l'autorimessa e la via pubblica (*via delle Braide*).

Consistenza

Box auto singolo entro autorimessa interrata (S1) raggiungibile tramite rampa carraia accessibile dalla via pubblica e delimitata da sbarra elettrificata.

Area urbana antistante il fabbricato ad uso residenziale che ospita il suddetto box auto al piano interrato, ricompresa tra la via pubblica e la recinzione del fabbricato residenziale, attualmente utilizzata quale area a parcheggio pubblico senza alcun tipo di delimitazione.

LOTTO 3

Ubicazione

Lanzo Torinese (TO), via San Giovanni Bosco nr. 13.

I beni pignorati si trovano nella zona centrale del territorio comunale, località meglio individuata nell'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 2 allegato).

Tipologia

Compendio immobiliare in stato di abbandono, costituito dall'ex Complesso "Cottolengo".

Consistenza

Il complesso immobiliare in parola, in stato di abbandono da tempo, risulta costituito da fabbricato principale a "C" originariamente destinato a struttura socio assistenziale, con facciata principale verso via San Giovanni Bosco, elevato a quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano interrato tra loro collegati tramite ascensore e varie scale interne ed esterne, con corte interna affacciata verso la via Leopoldo Usseglio, oltre adiacente complesso di beni accessori (tettoie, pollaio, ecc.) – al momento del sopralluogo non visionabile in quanto interamente ricoperto dalla vegetazione – separato dal compendio principale per la presenza della c.d. "chintana" (tipico passaggio pedonale) di via delle Muraglie; i due complessi contigui risultano collegati da passerella pedonale, vetusta.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene tramite portoni direttamente affacciati sulle vie pubbliche (*via S. G. Bosco e via L. Usseglio*).

LOTTO 4

Ubicazione

Lanzo Torinese (TO), regione Oviglia Inferiore; nella zona a nord dell'Ospedale Mauriziano.

I beni pignorati si trovano nella zona nord-est del territorio comunale, località meglio individuata nell'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 3 allegato).

Tipologia

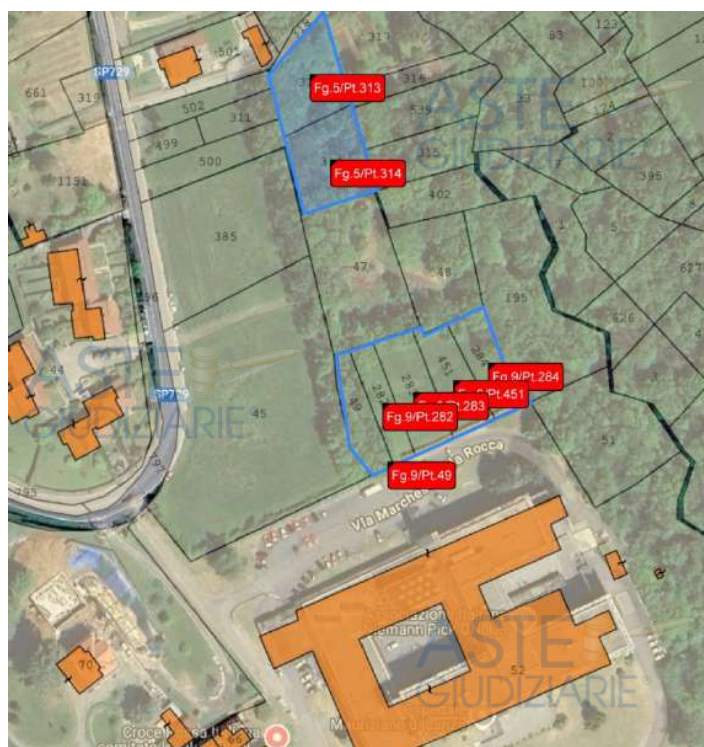
Appezamenti di terreno in area urbanistica residenziale di completamento a media densità.

Consistenza

Appezamenti di terreno, perlopiù pianeggianti o a pendenza moderata, in due "blocchi", vicini ma non confinanti: risultano contigui i mappali nn. 313 e 314 del Fg. 5 costituenti il primo blocco, ed i mappali nn. 49-282-283-451-284 del Fg. 9 costituenti il secondo blocco, distante dal primo di circa una sessantina di metri.

Sulla località non è stato possibile individuare con certezza tali beni, stante la vegetazione presente che impedisce l'individuazione dei mappali con precisione senza l'ausilio di strumenti topografici.

Esaminando le riprese aeree della zona e consultando la sovrapposizione delle mappe catastali sulle immagini satellitari è stato possibile però individuarne digitalmente la posizione; di seguito si riporta la geo-localizzazione.



LOTTO 5

Ubicazione

Villanova Canavese (TO), via Levanne nn. 1-3.

I beni pignorati si trovano nella zona nord-est del'aggregato urbano principale, località meglio individuata nell'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 4 allegato).

Tipologia

Il lotto in esame è costituito da due locali deposito di piccole dimensioni al piano interrato di stabile condominiale denominato "Vistamonti".

Consistenza

Due locali deposito al piano interrato (S1) raggiungibili solo pedonalmente tramite i corpi scale di servizio dotati di ascensori.

LOTTO 6

Ubicazione

Lanzo Torinese (TO), regione Oviglia Superiore e Coassolo Torinese.

I beni pignorati si trovano nella zona nord-est del territorio comunale lanzese, a cavallo del confine con il territorio comunale di Coassolo T.se, località meglio individuata nell'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 5 allegato).

Tipologia

Appezamenti di terreno in area urbanistica agricola.

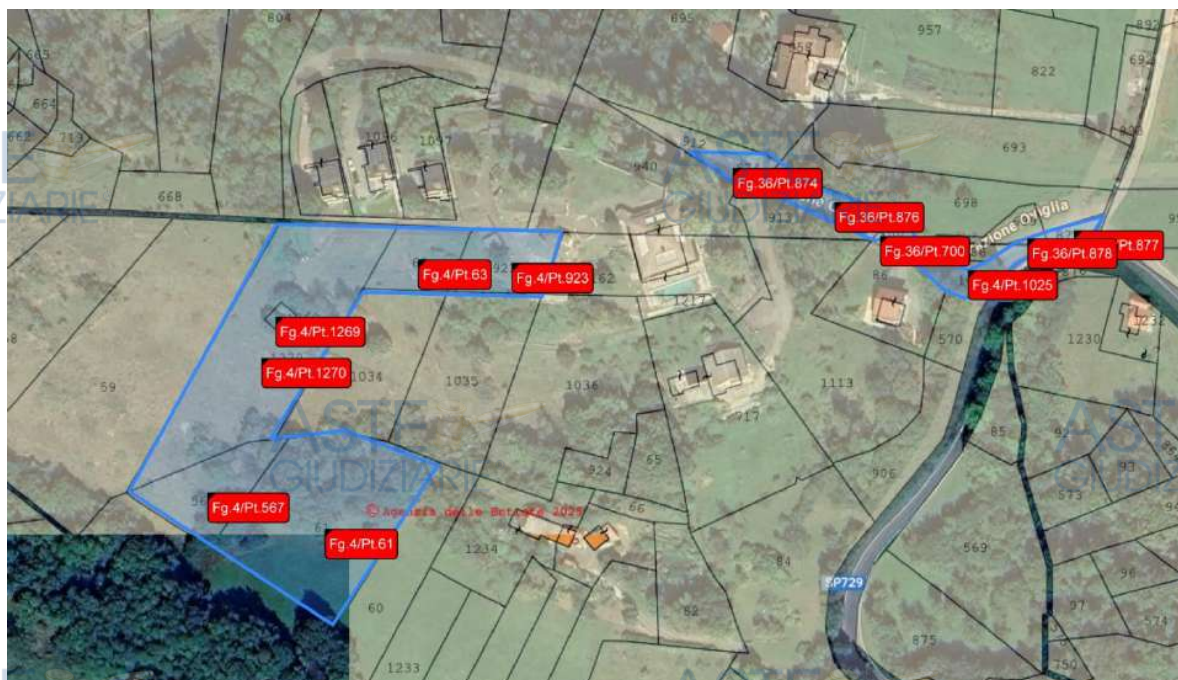
Consistenza

Appezamenti di terreno, perlopiù collinari a pendenza modesta, aventi carattere boschivo/pascolo, in due "blocchi" vicini ma non confinanti: risultano contigui i mappali nn. 61-567-1270-1269-63-923 del Fg. 4 Lanzo T.se costituenti il primo blocco, ed i mappali nn. 874-876-700-878-877 del Fg. 36 Coassolo T.se ed il mappale nr. 1025 del Fg. 4 Lanzo T.se costituenti il secondo blocco, distante dal primo di circa una cinquantina di metri.

Sulla località non è stato possibile individuare con certezza tali beni, stante la vegetazione presente che impedisce l'individuazione dei mappali con precisione senza l'ausilio di strumenti topografici.

Esaminando le riprese aeree della zona e consultando la sovrapposizione delle mappe catastali sulle immagini satellitari è stato possibile però individuarne digitalmente la posizione; i terreni del sopra detto "secondo blocco" di fatto risultano essere una porzione di strada a fondo privato dipartente dalla via pubblica e servente un limitrofo complesso residenziale (senza sbocco); i terreni del sopra detto "primo blocco" risultano essere siti a sud-ovest di tale complesso residenziale e, ad una prima analisi parrebbe

che il mappale nn. 923 del Fg. 4 risulti essere interessato da manufatti pertinenziali al vicino complesso residenziale estraneo al presente pignoramento. Stante lo stato dei luoghi, è stato impossibile individuare sulla località il terreno in questione senza l'ausilio di strumentazione topografica nonché raggiungere agevolmente la zona senza accedere al complesso residenziale non pignorato adiacente. Di seguito si riporta la geo-localizzazione.



LOTTO 7

Ubicazione

Lanzo Torinese (TO), Frazione Santa Lucia.

I beni pignorati si trovano nella zona est del territorio comunale, località meglio individuata nell'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 6 allegato).

Tipologia

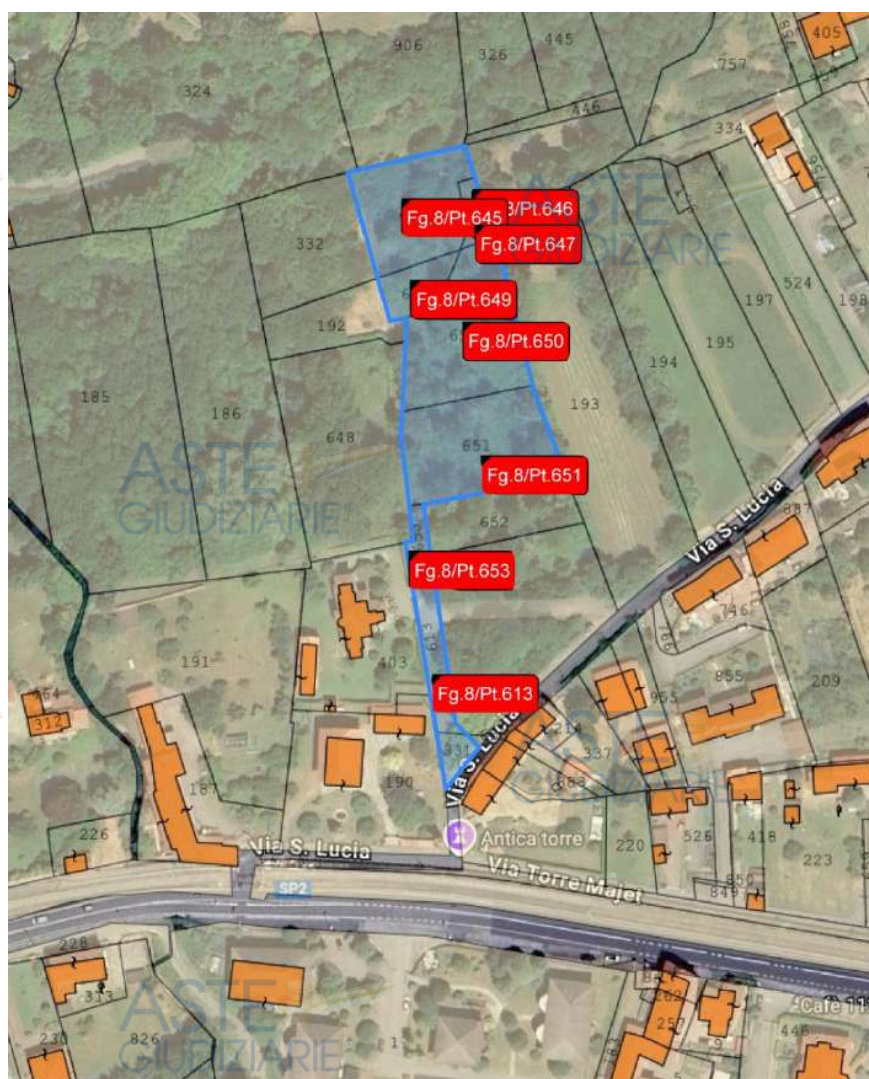
Appezamenti di terreno in parte entro area urbanistica residenziale di recupero, in parte in area urbanistica residenziale consolidata a media densità.

Consistenza

Appezamenti di terreno, perlopiù pianeggianti, aventi carattere boschivo/pascolo, in un unico blocco contiguo.

Sulla località non è stato possibile individuare con certezza tali beni, stante la vegetazione presente che impedisce l'individuazione dei mappali con precisione senza l'ausilio di strumenti topografici.

Esaminando le riprese aeree della zona e consultando la sovrapposizione delle mappe catastali sulle immagini satellitari è stato possibile però individuarne digitalmente la posizione; di seguito si riporta la geo-localizzazione.



LOTTO 8

Ubicazione

Pessinetto (TO), Località S. Ignazio - Frazione Tortore.

Il bene pignorato si trova nella zona sud-est del territorio comunale, località meglio individuata nell'immagine aerea che si allega (cfr. doc. 7 allegato).

Tipologia

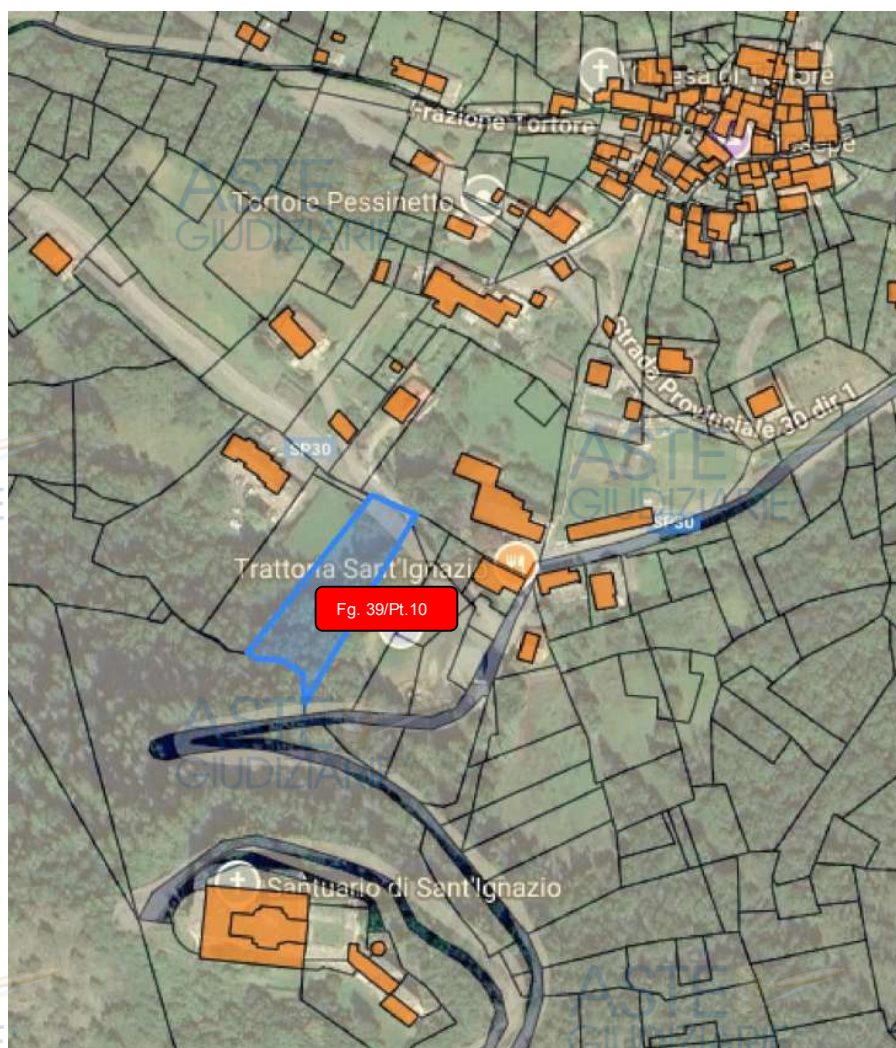
Appezamento di terreno in area urbanistica di completamento e sostituzione.

Consistenza

Appezamento di terreno, perlopiù a pendenza moderata, in territorio montano, aventi carattere boschivo/pascolo.

Sulla località non è stato possibile individuare con certezza tale bene, stante la vegetazione presente che impedisce l'individuazione dei mappali con precisione senza l'ausilio di strumenti topografici.

Esaminando le riprese aeree della zona e consultando la sovrapposizione delle mappe catastali sulle immagini satellitari è stato possibile però individuarne digitalmente la posizione; di seguito si riporta la geo-localizzazione.



1.2 SITUAZIONE CATASTALE

LOTTO 1

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Lanzo Torinese (TO) al Fg. 11 mapp. 98 (*ente urbano*) e mapp. 964 come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 8 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 9 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Lanzo Torinese (TO):

CATASTO FABBRICATI

- **Fg. 11 part. 98 sub. 106**, via Loreto 20/a, piano T, [mappali terreni correlati: Fg. 11 part. 98]; Bene comune non censibile (B.C.N.C.) dal 27.08.2021.

Alla ditta SSSSSS S.R.L. con sede in ***** (**), c.f. ***** , proprietà per 1/1:

- **Fg. 11 part. 98 sub. 3**, cat. C/2, Cl. 1, cons. 37 mq, s.c. tot. 46 mq, r.c. Euro 64,97, via Loreto 20/a, piano S1, [mappali terreni correlati: Fg. 11 part. 98]; identificativo precedente Fg. 11 part. 535 sub. 1 (succ. var. per allineamento mappe).
- **Fg. 11 part. 98 sub. 4 graffiato 5**, cat. A/7, Cl. 3, cons. 14 vani, s.c. tot. 361 mq escl. aree scoperte 352 mq, r.c. Euro 2.024,51, via Loreto s.n.c., piano T-1-2, [mappali terreni correlati: Fg. 11 part. 98]; identificativo precedente Fg. 11 part. 535 gr. 477 sub. 2 (succ. var. per allineamento mappe).
- **Fg. 11 part. 98 sub. 103**, cat. C/1, Cl. 3, cons. 53 mq, s.c. tot. 60 mq, r.c. Euro 1.045,62, via Loreto 20/c, piano 1-2, [mappali terreni correlati: Fg. 11 part. 98]; identificativo precedente Fg. 11 part. 98 sub. 1-2 (succ. var. per frazionamento e fusione).
- **Fg. 11 part. 98 sub. 104**, cat. C/6, Cl. 2, cons. 45 mq, s.c. tot. 56 mq, r.c. Euro 199,87, via Loreto 20/a, piano S1, [mappali terreni correlati: Fg. 11 part. 98]; identificativo precedente Fg. 11 part. 535 sub. 1-2 (succ. var. per frazionamento e fusione).
- **Fg. 11 part. 98 sub. 105**, cat. C/2, Cl. 2, cons. 67 mq, s.c. tot. 83 mq, r.c. Euro 138,41, via Loreto 20/c, piano S1, [mappali terreni correlati: Fg. 11 part. 98]; identificativo precedente Fg. 11 part. 535 sub. 1-2 (succ. var. per frazionamento e fusione).
- **Fg. 11 part. 98 sub. 107**, cat. C/7, Cl. U, cons. 15 mq, s.c. tot. 17 mq, r.c. Euro 32,54, via Loreto 20/a, piano T, [mappali terreni correlati: Fg. 11 part. 98];
- **Fg. 11 part. 98 sub. 108**, cat. C/2, Cl. 1 cons. 17 mq, s.c. tot. 21 mq, r.c. Euro 29,85, via Loreto 20/a, piano T, [mappali terreni correlati: Fg. 11 part. 98];

CATASTO TERRENI

- **Fg. 11 part. 98**, ente urbano, sup. 21 are 80 ca [mappali fabbricati correlati: Fg. 11 part. 98];

Alla ditta SSSSSS S.R.L. con sede in ***** (**), c.f. ***** , proprietà per 1/1:

- **Fig. 11 part. 964**, qual. *Prato arbor.*, cl. 2, sup. 2 ha 16 a 88 ca, r.d. 112,01 €, r.a. 78,41 €; identificativo precedente Fig. 11 part. 94 (succ. var. per frazionamento).

Confini

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: via Loreto, proprietà altra ditta (mapp.li 530-97-104-970), strada vicinale, proprietà altra ditta (mapp.li 649-650-238-877).

Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati che si allegano (cfr. doc. 10 allegato) la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per quanto segnalato nelle sezioni che seguono, cfr. sezione in risposta al quesito "6".

LOTTO 2

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Lanzo Torinese (TO) al Fig. 11 mapp.li 834-835-833-869 (*sedime su cui insiste il fabbricato entro cui si trova il box pignorato*) e mapp. 836 (*area urbana non edificata antistante tale fabbricato*) come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 11 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 12 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Lanzo Torinese (TO):

CATASTO FABBRICATI

Alla ditta SSSSSS S.R.L. con sede in ***** (***) c.f. ***** , proprietà per 1/1:

- **Fig. 11 part. 834 sub. 11**, cat. C/6, Cl. 2, cons. 15 mq, s.c. tot. 17 mq, r.c. Euro 66,62, via delle Braide s.n.c., piano S1, [mappali terreni correlati: Fig. 11 part. 834], identificativo precedente Fig. 11 part. 478 (succ. var. per ampliamento, ristrutturazione, frazionamento, fusione);
- **Fig. 11 part. 836**, cat. F/1, cons. 136 mq, via delle Braide s.n.c., piano T, [mappali terreni correlati: Fig. 11 part. 836]; identificativo precedente Fig. 11 part. 478 (succ. var. per ampliamento, ristrutturazione, frazionamento, fusione).

Confini

L'autorimessa pignorata è posta alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta, corsia di manovra comune, proprietà altra ditta, terrapieno.

L'area urbana pignorata è invece posta alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: via delle Braide, proprietà altra ditta su tre lati (mapp. 869-835-83-830-840).

Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati che si allegano (cfr. doc. 13 allegato) la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per quanto segnalato nelle sezioni che seguono, *cfr. sezione in risposta al quesito "6"*.

LOTTO 3

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Lanzo Torinese (TO) al Fg. 13 mapp. 590-591 (*sedime su cui insiste il compendio immobiliare pignorato*) come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 14 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 15 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Lanzo Torinese (TO):

CATASTO FABBRICATI

Alla ditta SSSSSS S.R.L. con sede in ***** (**), c.f. ***** , proprietà per 1/1:

- **Fg. 13 part. 590 graffata 591**, cat. B/1, Cl. U, cons. 6.707 mc, s.c. tot. 1.802 mq, r.c. Euro 10.391,62, via San Giovanni Bosco n. 13, piano S1-T-1-2-3, [mappali terreni correlati: Fg. 13 part. 590-591].

Confini

Il complesso immobiliare pignorato, nel suo complesso, è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: via San Giovanni Bosco, proprietà altra ditta (mapp. 333-337), via delle Muraglie, proprietà altra ditta (mapp. 324-323-322-320), via L. Usseglio e proprietà altra ditta (mapp. 343-133).

Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati che si allegano (cfr. doc. 16 allegato) la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per quanto segnalato nelle sezioni che seguono, *cfr. sezione in risposta al quesito "6"*.

LOTTO 4

Dati catastali

I terreni oggetto di pignoramento sorgono su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Lanzo Torinese (TO) come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 17 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 18 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Terreni del Comune di Lanzo Torinese (TO):

CATASTO TERRENI

Alla ditta SSSSSS S.R.L. con sede in ***** (**), c.f. ***** , proprietà per 1/1:

- **Fg. 5 part. 313**, qual. Prato, cl. 3, sup. 8 a 80 ca, r.d. 3,18 €, r.a. 2,50 €;
- **Fg. 5 part. 314**, qual. Prato, cl. 3, sup. 9 a 59 ca, r.d. 3,47 €, r.a. 2,72 €;
- **Fg. 9 part. 49**, qual. Prato, cl. 3, sup. 5 a 20 ca, r.d. 1,88 €, r.a. 1,48 €;
- **Fg. 9 part. 282**, qual. Prato, cl. 3, sup. 4 a 60 ca, r.d. 1,66 €, r.a. 1,31 €;
- **Fg. 9 part. 283**, qual. Seminativo, cl. 3, sup. 7 a 55 ca, r.d. 2,14 €, r.a. 1,56 €;
- **Fg. 9 part. 284**, qual. Prato, cl. 3, sup. 5 a 40 ca, r.d., 1,95 €, r.a. 1,53 €;
- **Fg. 9 part. 451**, qual. Seminativo, cl. 3, sup. 6 a 40 ca, r.d., 1,82 €, r.a. 1,32 €.

Confini

I mappali nn. 313-314, in un sol corpo, sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp. 318-317-316-539-315-402-47-385-500-311-502).

I mappali nn. 49-282-283-284-451, in un sol corpo, sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp. 47-48-195-51), complesso Ospedale Mauriziano (mapp. 52) e proprietà altra ditta (mapp. 45).

LOTTO 5

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Villanova Canavese (TO) al Fg. 1 mapp. 1079 (*sedime su cui insiste il complesso condominiale entro cui insistono le uu.ii. pignorate*) come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 19 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 20 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Villanova Canavese (TO):

CATASTO FABBRICATI

Alla ditta SSSSSS S.R.L. con sede in ***** (**), c.f. ***** , proprietà per 1/1:

- **Fg. 1 part. 1079 sub. 80**, cat. C/2, Cl. U, cons. 9 mq, s.c. tot. 10 mq, r.c. Euro 12,09, via San Levanne n. 1, piano S1, [mappali terreni correlati: Fg. 1 part. 1079];
- **Fg. 1 part. 1079 sub. 81**, cat. C/2, Cl. U, cons. 9 mq, s.c. tot. 10 mq, r.c. Euro 12,09, via San Levanne n. 3, piano S1, [mappali terreni correlati: Fg. 1 part. 1079].

Confini

L'unità immobiliare pignorata di cui al sub. 80 è posta alle seguenti coerenze, da nord in senso orario: intercapedine aerata, proprietà altra ditta, corridoio comune, rampa carraia di accesso al piano interrato.

L'unità immobiliare pignorata di cui al sub. 81 è posta alle seguenti coerenze, da nord in senso orario: intercapedine aerata, rampa carraia di accesso al piano interrato, corridoio comune, proprietà altra ditta.

Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati che si allegano (cfr. doc. 21 allegato) la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per quanto segnalato nelle sezioni che seguono, cfr. sezione in risposta al quesito "6".

LOTTO 6

Dati catastali

I terreni oggetto di pignoramento sorgono su area identificata presso il Catasto Terreni dei Comuni di Lanzo Torinese e Coassolo Torinese (TO) come da estratti di mappa allegati (cfr. doc. 22 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 23 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Terreni:

CATASTO TERRENI

Alla ditta NNNNNN GGGGGG nata a ***** (**), il ***** c.f. *****; NNNNNN LLLLLL nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** e NNNNNN AAAAAA nata a ***** (**), il ***** c.f. *****; proprietà per 1/3 ciascuno e così per l'intero:

Comune di Lanzo Torinese (TO)

- **Fg. 4 part. 1270**, qual. Pascolo arb., cl. U, sup. 34 a 97 ca, r.d. 3,07 €, r.a. 0,90 €;
 - **Fg. 4 part. 61**, AA qual. Vigneto, cl. 2, sup. 17 a, r.d. 4,83 €, r.a. 4,83 €, AB qual. Cast. frutto, cl. 3, sup. 15 a 41 ca, r.d. 0,88 €, r.a. 0,64 €;
 - **Fg. 4 part. 63**, qual. Pascolo, cl. 4, sup. 6 a 21 ca, r.d. 0,10 €, r.a. 0,10 €;
 - **Fg. 4 part. 567**, AA qual. Vigneto, cl. 2, sup. 9 a, r.d. 2,56 €, r.a. 2,56 €, AB qual. Cast. frutto, cl. 3, sup. 66 ca, r.d. 0,04 €, r.a. 0,03 €;
 - **Fg. 4 part. 923**, qual. Pascolo, cl. 4, sup. 7 a 41 ca, r.d. 0,11 €, r.a. 0,11 €;
 - **Fg. 4 part. 1025**, qual. Seminativo, cl. 4, sup. 5 a 47 ca, r.d., 0,23 €, r.a. 0,28 €;
 - **Fg. 4 part. 1269**, qual. Pascolo arb., cl. U, sup. 1 a 09 ca, r.d., 0,10 €, r.a. 0,03 €
- identificativo precedente Fg. 4 part. 62 (succ. var. per frazionamento).

Comune di Coassolo Torinese (TO)

- **Fg. 36 part. 700**, qual. *Bosco ceduo*, cl. 2, sup. 10 ca, r.d. 0,01 €, r.a. 0,01 €;
- **Fg. 36 part. 874**, qual. *Pascolo*, cl. 4, sup. 2 a 12 ca, r.d. 0,01 €, r.a. 0,01 €;
- **Fg. 36 part. 876**, qual. *Pascolo*, cl. 2, sup. 5 a 39 ca, r.d. 0,22 €, r.a. 0,19 €;
- **Fg. 36 part. 877**, qual. *Pascolo*, cl. 2, sup. 1 a 31 ca, r.d. 0,05 €, r.a. 0,05 €;
- **Fg. 36 part. 8787**, qual. *Seminativo*, cl. 3, sup. 28 ca, r.d. 0,01 €, r.a. 0,02 €;

Confini

I mappali nn. 923-63-1269-1270-567-61 del Fg. 4 sul territorio di Lanzo T.se, in un sol corpo, sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: mappali su territorio comune Coassolo T.se, proprietà altra ditta su tre lati (mapp. 1162-1035-1034-60-919-522-59).

Il mappale nr. 1025 del Fg. 4 sul territorio di Lanzo T.se, è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: mappali su territorio comune Coassolo T.se, strada pubblica, proprietà altra ditta su due lati (mapp. 570-86).

I mappali nn. 874-876-70 del Fg. 36 sul territorio di Coassolo T.se, in un sol corpo, sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp. 912-695-698), mappali su territorio comune Lanzo T.se, proprietà altra ditta (mapp. 913-940).

I mappali nn. 878-877 del Fg. 36 sul territorio di Coassolo T.se, in un sol corpo, sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp. 699-698), mappali su territorio comune Lanzo T.se su due lati.

LOTTO 7

Dati catastali

I terreni oggetto di pignoramento sorgono su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Lanzo Torinese (TO) come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 24 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 25 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Terreni del Comune di Lanzo Torinese (TO):

CATASTO TERRENI

Alla ditta NNNNNN GGGGGG nata a ***** (**), il ***** c.f. *****; NNNNNN LLLLLL nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** e NNNNNN AAAAAA nata a ***** (**), il ***** c.f. *****; proprietà per 1/3 ciascuno e così per l'intero:

- **Fg. 8 part. 331**, qual. *Area rurale*, sup. 1 a 37 ca;
- **Fg. 8 part. 613**, qual. *Prato arb.*, cl. 1, sup. 3 a 68 ca, r.d. 2,19 €, r.a. 1,52 €;
- **Fg. 8 part. 645**, qual. *Prato arb.*, cl. 2, sup. 10 a 27 ca, r.d. 5,30 €, r.a. 3,71 €, identificativo precedente Fg. 8 part. 332 (succ. var. per frazionamento);

- **Fg. 8 part. 646**, qual. Prato arbor., cl. 2, sup. 87 ca, r.d. 0,45 €, r.a. 0,31 €, identificativo precedente Fg. 8 part. 332 (succ. var. per frazionamento);
- **Fg. 8 part. 647**, qual. Prato arb., cl. 2, sup. 40 ca, r.d. 0,21 €, r.a. 0,14 €, identificativo precedente Fg. 8 part. 332 (succ. var. per frazionamento);
- **Fg. 8 part. 649**, qual. Prato, cl. 2, sup. 3 a 23 ca, r.d., 1,58 €, r.a. 1,08 €, identificativo precedente Fg. 8 part. 192 (succ. var. per frazionamento);
- **Fg. 8 part. 650**, qual. Prato, cl. 2, sup. 12 a 45 ca, r.d., 6,11 €, r.a. 4,18 €, identificativo precedente Fg. 8 part. 192 (succ. var. per frazionamento);
- **Fg. 8 part. 651**, qual. Prato, cl. 2, sup. 12 a 13 ca, r.d., 5,95 €, r.a. 4,07 €, identificativo precedente Fg. 8 part. 192 (succ. var. per frazionamento);
- **Fg. 8 part. 653**, qual. Prato, cl. 2, sup. 73 ca, r.d., 0,36 €, r.a. 0,25 €, identificativo precedente Fg. 8 part. 192 (succ. var. per frazionamento).

Confini

I mappali costituenti il presente lotto, in un sol corpo, sono posti alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp. 324-906-446-177-193-652-654), via Santa Lucia, proprietà altra ditta (mapp. 190-403-648-192-332).

LOTTO 8

Dati catastali

Il terreno oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Pessinetto (TO) come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 26 allegato).

Il bene pignorato, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 27 allegato), risulta censito come segue al Catasto Terreni del Comune di Pessinetto (TO):

CATASTO TERRENI

Alla ditta NNNNNN GGGGGG nata a ***** (**), il ***** c.f. ***** , NNNNNN LLLLLL nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** e NNNNNN AAAAAA nata a ***** (**), il ***** c.f. ***** , proprietà per 1/3 ciascuno e così per l'intero:

- **Fg. 39 part. 10**, qual. Prato, cl. 24, sup. 23 a 76 ca, r.d. 1,84 €, r.a. 1,84 €.

Confini

Il bene pignorato è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: via pubblica, proprietà altra ditta su tre lati (mapp. 298-11-9), mappali tu territorio di altro comune.

* * *

QUESITO 2:

"L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi"

2.1 TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione dei rispettivi pignoramenti presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea (16.12.2024 e 09.01.2025) infra descritti, gli immobili pignorati risultavano per l'intero in capo ai soggetti eseguiti, come di seguito descritto.

LOTTI 1-2-3-4-5

All'epoca di trascrizione del pignoramento risultavano per la piena proprietà e per l'intero in capo all'esecutata SSSSSS S.R.L. con sede in ***** (**). c.f. *****.

LOTTI 6-7-8

All'epoca di trascrizione del pignoramento risultavano per la piena proprietà e per l'intero in capo agli eseguiti NNNNNN GGGGGG nata a ***** (**). il ***** c.f. *****. NNNNNN LLLLLL nato a ***** (**). il ***** c.f. ***** e NNNNNN AAAAAA nata a ***** (**). il ***** c.f. *****. per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà e così per l'intero.

Come da incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E., la scrivente ha provveduto ad acquisire i certificati di stato civile - estratto di matrimonio per riassunto dei debitori eseguiti, che si allegano (cfr. doc. 28 allegato).

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI ULTRA VENTENNALE

LOTTO 1

- La quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in parola pervenne all'odierna eseguita SSSSSS S.R.L., sopra generalizzata, con atto di compravendita **ultraventennale** rogito Notaio Bertani Paolo del 23.12.2003 rep. 185667/2808 (cfr. doc. 29 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Torino 2 il 30.12.2003 ai nn. 59625/39900, da potere della società IIIII S.A.S., con sede in ***** (**). e c.f. *****.

LOTTO 2

- La quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in parola pervenne all'odierna eseguita SSSSSS S.R.L., sopra generalizzata, con atto di compravendita **ultraventennale** rogito Notaio Bertani Paolo del 16.12.2003 rep. 185494/23762 (cfr. doc. 30 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Torino 2 il 20.12.2003 ai nn. 58327/38967, da potere della società IISIS, con sede in ***** (**). e c.f. *****.

LOTTO 3

- La quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in parola pervenire all'odierna esecutata SSSSSS S.R.L., sopra generalizzata, con atto di compravendita **ultraventennale** rogito Notaio Bertani Paolo del 14.04.2004 rep. 187269/24018 (cfr. doc. 31 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Torino 2 il 21.04.21004 ai nn. 18354/12335, da potere della società PPPCCC, con sede in ***** (***) e c.f. *****.

LOTTO 4

- La quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in parola pervenire all'odierna esecutata SSSSSS S.R.L., sopra generalizzata, con atto di compravendita rogito Notaio Bertani Paolo del 22.06.2007 rep. 197157/27073 (cfr. doc. 32 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Torino 2 il 06.07.2007 ai nn. 37116/21833, 37117/21834, 37118/21835 e 37119/21836, da potere rispettivamente dei sigg.ri CCCCCC IIIIII nata a ***** (***) il ***** (mapp. 313-314), GGGGGG GGGGGG nata a ***** (***) il ***** (mapp. 49), CCCCCC LLLLLL nato a ***** (***) il ***** , CCCCCC CACACA nata a ***** (***) il ***** e CCCCCC DDDDDD nata a ***** (***) il ***** (mapp. 282-283), CCCCCC DNDNDN nata a ***** (***) il ***** e CCCCCC AAAAAA nata a ***** (***) il ***** (mapp. 284-451).

Beni censiti al C.T. Fg. 5 m. 313-314

- Alla sig.ra CCCCCC IIIIII, sopra generalizzata, i beni in parola per la quota di 1/1 della piena proprietà pervennero **anteriamente al ventennio** in forza di successione per morte della sig.ra CCCCCC MMMMMM nata a ***** il ***** e deceduta in data 08.06.1999; dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Ciriè il 07.12.1999 al nr. 30 vol. 1033, trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 06.09.2000 ai nn. 33348/21041. E' presente atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Bertani Paolo il 22.06.2007 rep. 197157/27073 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 06.07.2007 ai nn. 37113/21830 (cfr. doc. 33 allegato).

Bene censito al C.T. Fg. 9 m. 49

- Alla sig.ra GGGGGG GGGGGG, sopra generalizzata, il bene in parola per la quota di 1/1 della piena proprietà pervenire con atto di compravendita **ultraventennale** rogito Notaio Richiardi Fiorenzo del 05.04.1997 rep. 89766, trascritto presso C.RR.II. di Torino 2 il

17.04.1997 ai nn. 11548/8247 (cfr. doc. 34 allegato), da del sig. GGGGGG CCCCCC nato a ***** (***) il *****.

Beni censiti al C.T. Fg. 9 m. 282-283

- Ai sigg.ri CCCCCC LLLLLL, CCCCCC e DDDDDD, sopra generalizzati, i beni in parola pervennero:

- in parte (1/6 p.p. ciascuno) per successione in morte del padre sig. CCCCCC GGGGGG nato a ***** (***) il ***** e deceduto in data 18.05.1980; dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Ciriè il 28.08.1981 al nr. 43 vol. 597, trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 03.09.1981 ai nn. 23860/18650 (cfr. doc. 35 allegato); con tale successione ereditò una quota di p.p. sui beni de quo anche la madre PPPPPP MMMMMM (2/6 p.p.) e il fratello CCCCCC GBGBGB (1/6 p.p.) sotto generalizzati;

- in parte (1/12 p.p. ciascuno) per successione in morte della madre sig.ra PPPPPP MMMMMM nata a ***** (***) il ***** e deceduta in data 01.07.1980; dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Ciriè il 28.08.1981 al nr. 44 vol. 597, trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 03.09.1981 ai nn. 23858/18648 (cfr. doc. 36 allegato); con tale successione ereditò una quota di p.p. sui beni de quo anche e il fratello CCCCCC GBGBGB (1/12 p.p.) sotto generalizzato;

- in parte (1/12 p.p. ciascuno) per successione in morte del fratello sig. CCCCCC GBGBGB nato a ***** (***) il ***** e deceduto in data 10.03.1989; dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del registro di Ciriè il 27.10.1989 al nr. 22 vol. 746, trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 18.11.1989 ai nn. 35195/23679; è presente atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Bertani Paolo il 22.06.2007 rep. 197157/27073 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 06.07.2007 ai nn. 37114/21831 (cfr. doc. 37 allegato).

Relativamente alle suddette successioni, si segnala quanto segue:

- manca trascrizione accettazione tacita eredità per le successioni del sig. CCCCCC GGGGGG e della sig.ra PPPPPP MMMMMM;

- l'accettazione tacita di eredità trascritta per la successione del sig. CCCCCC GBGBGB riporta quote errate (1/1 p.p. in capo al De cuius e 1/3 ciascuno agli eredi, anziché 1/4 p.p. in capo al De cuius e 1/12 in capo agli eredi).

Beni censiti al C.T. Fg. 9 m. 284-451

- Alle sig.re CCCCCC DDDDDD e AAAAAA, sopra generalizzate, i beni in parola pervennero per successione in morte della sig.ra CCCCCC PPPPPP nata a ***** (** il ***** e deceduta in data 14.11.1992; dichiarazione di successione trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 17.01.1994 ai nn. 1478/1147; è presente atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Bertani Paolo il 22.06.2007 rep. 197157/27073 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 06.07.2007 ai nn. 37115/21832 (cfr. doc. 38 allegato).

LOTTO 5

- La quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in parola pervenne all'odierna eseguita SSSSSS S.R.L., sopra generalizzata per edificazione diretta su terreni pervenuti con atto di compravendita rogito Notaio Bertani Paolo del 29.09.2006 rep. 195346/26280 (cfr. doc. 39 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Torino 2 il 26.10.2006 ai nn. 54547/33340 e 54551/33344, da potere rispettivamente dei sigg.ri FFFFFFF MMMMMM nato a ***** (** il ***** e FFFFFFF FFFFFFF nato a ***** (** il *****.
- Ai sigg.ri FFFFFFF MMMMMM e FFFFFFF, sopra generalizzati, i beni in parola pervennero con atto di divisione a stralcio **ultraventennale** rogito Notaio Granaglia Andrea del 03.12.1983 rep. 28827, trascritto presso C.RR.II. di Torino 2 il 21.12.1983 ai nn. 27381/22294 (cfr. doc. 40 allegato).

LOTTI 6-7

- La quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in parola pervenne pro quota e così per l'intero in capo agli odierni eseguiti sigg.ri NNNNNN LLLLLL, GGGGGG e AAAAAA, sopra generalizzati per successione in morte del sig. NNNNNNBBBBB nato a ***** (** il ***** e deceduto in data 07.03.2012; dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Ciriè il 04.03.2013 al nr. 209 vol. 9990/13 (cfr. doc. 41 allegato), trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 10.04.2013 ai nn. 12024/9004; è presente atto valente quale accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Cordero di Montezemolo Marco il 17.04.2013 rep. 233671/22392 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 16.05.2013 ai nn. 17369/12803 (cfr. doc. 42 allegato).

Bene censito al C.T. Fg. 4 m. 1270 (Lotto "6", parte)

- Pervenne (nella precedente consistenza) al dante causa degli esecutati sig. NNNNNN BBBBBB, sopra generalizzato, con atto di compravendita **ultraventennale** rogito Notaio Granaglia Andrea del 26.06.2003 rep. 46247/26193, trascritto presso C.RR.II. di Torino 2 il 12.07.2003 ai nn. 33097/23215 (cfr. doc. 43 allegato), da potere della COCOCOC s.n.c. con sede in ***** (TO).

Beni censiti al C.T. Fg. 8 m. 331-613-645-646-647-649-650-651-653 (Lotto "7")

- Pervennero al dante causa degli esecutati sig. NNNNNN BBBBBB, sopra generalizzato:
 - per la quota di 1/2 della piena proprietà con atto di compravendita **ultraventennale** rogito Notaio Berardo Filippo del 06.10.1963, trascritto presso C.RR.II. di Torino 3 il 05.11.1963 ai nn. 44166/35493;
 - per la rimanente quota di 1/2 della piena proprietà per successione in morte del fratello sig. NNNNNN FFFFFF nato a ***** (**) il ***** e deceduto il 26.06.2006, trascritta presso C.RR.II. di Torino 2 il 20.11.2007 ai nn. 63030/37028 (cfr. doc. 44 allegato), devoluta per testamento olografo a rogito notaio Musso del 07.05.2007, reg. a Torino il 16.05.2007 al nr. 10096 serie 1T.

Al defunto NNNNNN FFFFFF i beni de quo pervennero con l'anzi descritto atto di compravendita **ultraventennale** rogito Notaio Berardo Filippo del 06.10.1963, trascritto presso C.RR.II. di Torino 3 il 05.11.1963 ai nn. 44166/35493.

Beni censiti al C.T. Fg. 4 m. 61-63-567-923-1025 (Lotto "6", parte)

- Pervennero al dante causa degli esecutati sig. NNNNNN BBBBBB, sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita **ultraventennale** rogito Notaio Luciano Prost del 24.09.1972 rep. 131833/4985, trascritto presso C.RR.II. di Torino 3 il 28.10.1972 ai nn. 49835/37601.

Bene censito al C.T. Fg. 4 m. 1269 (Lotto "6", parte)

- Pervenne (nella precedente consistenza) al dante causa degli esecutati sig. ----- sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita **ultraventennale** rogito Notaio Granaglia Andrea del 26.06.2003 rep. 46247/26193, trascritto presso C.RR.II. di Torino 2 il 12.07.2003 ai nn. 33097/23215 (cfr. doc. 43 allegato).

Beni censiti al C.T. Fg. 36 m. 700-874-876-877-878 (Lotto "6", parte)

- Pervennero al dante causa degli esecutati sig. NNNNNN BBBBBB, sopra generalizzato, in forza di atto di compravendita **ultraventennale** rogito Notaio Luciano Prost del 08.09.1971 rep. 128063/4149, trascritto presso C.RR.II. di Torino 3 il 09.11.1971 ai nn. 49146/37389.

LOTTO 8

- La quota di 1/1 della piena proprietà sui beni in parola pervenne pro quota e così per l'intero in capo agli odierni esecutati sigg.ri NNNNNN LLLLLL, GGGGGG e AAAAAA, sopra generalizzati, come segue:

- per la quota complessiva indivisa di 6/9 (2/9 ciascuno) per successione in morte del padre sig. NNNNN BBBBBB nato a ***** (**) il ***** e deceduto in data 07.03.2012; dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Ciriè il 04.03.2013 al nr. 209 vol. 9990/13 (cfr. doc. 41 allegato), trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 10.04.2013 ai nn. 12024/9004; è presente atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Cordero di Montezemolo Marco il 17.04.2013 rep. 233671/22392 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 16.05.2013 ai nn. 17369/12803 (cfr. doc. 42 allegato).

Il sig. NNNNN BBBBBB sopra generalizzato ricevette altresì la quota di 1/6 della piena proprietà per successione ex lege in morte del coniuge sig.ra BBBBB AAAAAA, descritta al punto che segue.

- per la quota complessiva indivisa di 3/9 (1/9 ciascuno) per successione in morte della sig.ra BBBBB AAAAAA nata a ***** (**) il ***** e deceduta in data 11.11.2008; dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Ciriè il 26.10.2009 al nr. 14 vol. 1318/9 (cfr. doc. 45 allegato), trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 18.11.2009 ai nn. 50094/31931 (cfr. doc. 46 allegato); è presente atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Stefano Degiovanni del 11.11.2008 rep. 17707/7248 trascritta presso la C.RR.II. di Torino 2 il 11.04.2025 ai nn. 15384/11453 (cfr. doc. 47 allegato).

- Il bene in parola pervenne ai danti causa degli esecutati, sigg.ri NNNNN BBBBBB e BBBBB AAAAAA sopra generalizzati, per la quota di 1/2 ciascuno e così per l'intero, pervenne con atto di compravendita **ultraventennale** rogito notaio Prost Luciano del 23.12.1980 rep. 152257/14327 trascritto presso C.RR.II. di Torino 2 il 16.01.1981 ai nn.

1685/1368 (cfr. doc. 48 allegato), da potere della sig.ra _____ nata
a Sommariva Perno il 21.06.1913.

2.3 CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

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

Si intende qui richiamato quanto esposto nella sezione precedente relativamente alla mancata trascrizione di due accettazioni di eredità ed un errore nell'indicazione delle quote trasferite in una terza accettazione di eredità, relativamente ad alcuni beni del Lotto "4".

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

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c., costituita da *Certificazioni notarili sostitutive del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Niccolò Tiecco datate 14.04.2025*, vi è corrispondenza tra quanto accertato durante le oo.pp. e quanto contenuto nella documentazione sopra citata.

* * *

QUESITO 3:

"L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico) specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (sopra precisata), questo esperto ha unicamente provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni presso la C.RR.II. di Ivrea (cfr. doc. 49 allegato) a nome dei soggetti eseguiti al fine di verificare che non fossero state iscritte ulteriori formalità successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e sino a tutto il 18.12.2025

A seguito inoltre:

- delle informazioni assunte dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Direzioni Provinciali di Torino I, Torino II ed Ufficio Territoriale di Ciriè competente per territorio);
- delle ricerche effettuate presso i Comuni di Lanzo Torinese, Pessinetto, Coassolo Torinese, Villanova Canavese ed a mezzo del servizio on-line "Usi Civici" della Regione Piemonte;

sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue.

3.1 DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Non sono emersi diritti reali a favore di terzi gravanti direttamente sulle uu.ii. pignorate, fatta eccezione per quanto segue.

LOTTO 2

Bene censito al C.F. Fg. 11 m. 836

Di fatto sulla località risulta essere adibito a parcheggio pubblico.

LOTTO 6

Beni censiti al C.T. Fg. 4 m. 1269 e 1270

Risulta essere stato costituito diritto reale di superficie sul mappale 1269 e di servitù sul mappale 1270 con atto rogito notaio Guido Brotto del 22.03.20217 rep. 10038/1594 (cfr. doc. 50 allegato) trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 in data 23.03.2017 ai nn. 11943/7990, stipulato dagli esecutati sigg.ri NNNNNN LLLLLL, GGGGGG e AAAAAA a favore della VVVVVV S.P.A., con il quale gli esecutati hanno concesso tale mappale in diritto di superficie per l'installazione di apparecchi per la diffusione di segnali radio telefonia mobile. Il diritto di superficie in parola è stato concesso sino al 31.07.2115. Parimenti, con lo stesso atto è stata costituita servitù di sosta, parcheggio, passaggio pedonale e carrabile per l'intero percorso e con ogni tipo di veicolo nonchè cavidotto, posa attraversamento, gestione, mantenimento e sostituzione di impianti tecnologici, anche a mezzo di condutture sotterranee, da esercitarsi sul tracciato esistente che collega il sito alla strada vicinale che porta alla via pubblica più vicina.

Beni censiti al C.T. Fg. 4 m. 1025 e Fg. 36 m. 700-874-876-877-878

Tali mappali costituiscono parte di una strada privata senza sbocco che si diparte dalla via pubblica e serve i fabbricati limitrofi ai beni pignorati.

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

LOTTI 1, 3, 4, 6, 7 E 8

I beni pignorati non risultano ricompresi in condominio.

LOTTO 2

L'autorimessa pignorata è ricompresa entro stabile condominiale "Complesso Renaldo" avente quale amministratore pro-tempore il Geom. Stefano Arnabodi.

Regolamento di Condominio

Il regolamento di condominio dello stabile che ospita i beni pignorati, per come fornito in copia completa di planimetrie dall'Amm.re pro-tempore dello stabile, risulta essere stato depositato con atto ricevuto dal notaio Bertani Paolo in data 31.03.2006 rep. nr. 194086/25761 trascritto presso la C.RR.II. di Torino 2 il 07.04.2006 ai nn. 18310/11458 (cfr. doc. 51 allegato).

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

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

Millesimi

Dalle tabelle di ripartizione proprietà allegate al regolamento non emerge assegnazione di millesimi specifici alle autorimesse.

Dalle tabelle di ripartizione delle gestioni di esercizio, al subalterno relativo all'autorimessa pignorata viene assegnato 1/1000 di competenza.

LOTTO 5

I beni pignorati sono ricompresi entro stabile condominiale "Vistamonti" avente quale amministratore pro-tempore il Geom. Carlo Betemps.

L'amministratore suddetto, in occasione del sopralluogo sulla località, ha dichiarato di disporre delle chiavi d'accesso e che tali unità immobiliari sono utilizzate fin dalle origini come depositi di materiale condominiale. L'esecutato comparente alle operazioni confermava tale versione e dichiarava di non disporre delle chiavi d'accesso ai beni.

Regolamento di Condominio

L'amministratore pro-tempore ha fornito copia del regolamento di Condominio dello stabile che ospita i beni pignorati, privo degli estremi di deposito/registrazione. (cfr. doc. 52 allegato).

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

Millesimi

Le unità immobiliari pignorate, effettivamente, non sono ricomprese nelle tabelle millesimali di ripartizione della proprietà e delle spese.

3.3 INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

LOTTE 1, 3, 4, 6, 7 E 8

I beni pignorati non risultano ricompresi in condominio.

LOTTO 2

Spese di gestione

Dietro richiesta avanzata dalla scrivente in merito alle spese di gestione e relativi debiti/crediti a favore/contro il Condominio relativamente alle uu.ii. pignorate, l'amministratore pro-tempore dello stabile forniva bilancio consuntivo 2023 e preventivo 2024, riferendo che al principio dell'anno 2026 verrà svolta assemblea ordinaria per approvazione del consuntivo spese 2024-2025-2026.

➤ Spese fisse di gestione e/o manutenzione

Il preventivo per le spese ordinarie di gestione relativo all'anno 2024 per il bene in esame ammonta ad Euro 94,00 annui.

➤ Spese straordinarie già deliberate

L'amministratore pro-tempore del Condominio nulla riferiva in merito.

➤ Oneri e/o debiti condominiali

Il consuntivo anno 2023 evidenziava un saldo a debito a carico del bene pignorato pari ad Euro 198,13.

Altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati

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

LOTTO 5

Spese di gestione

➤ Spese fisse di gestione e/o manutenzione

Dietro richiesta avanzata dalla scrivente in merito alle spese di gestione e relativi debiti/crediti a favore/contro il Condominio relativamente alle uu.ii. pignorate, l'amministratore pro-tempore dello stabile forniva copia del Bilancio di Esercizio 2025, dal quale non emergono voci di spesa a carico dei beni pignorati.

➤ Spese straordinarie già deliberate

L'amministratore pro-tempore del Condominio nulla riferiva in merito.

➤ Oneri e/o debiti condominiali

Dietro richiesta avanzata dalla scrivente in merito alle spese di gestione e relativi debiti/crediti a favore/contro il Condominio relativamente alle uu.ii. pignorate, l'amministratore pro-tempore dello stabile forniva copia del Bilancio di Esercizio 2025, dal quale non emergono voci di spesa a carico dei beni pignorati.

Altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati

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

3.4 LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

I beni oggetto del presente procedimento risultano per l'intero in capo ai soggetti esegutati, sopra generalizzati, per le rispettive quote di competenza, anzi descritte.

Dalle ricerche anagrafiche esperite gli esegutati non risultano risiedere presso i beni pignorati.

Non sono stati rintracciati contratti di locazione e/o diversi in essere direttamente riferibili alle uu.ii. pignorate (cfr. sezione in risposta al quesito nr. "4").

3.5 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Rimandando alle indicazioni contenute nei Certificati di Destinazione Urbanistica reperiti dall'esperto scrivente presso i Comuni di Lanzo T.se, Coassolo T.se e Pessinetto, che si allegano (cfr. doc. 53 allegato), nonché agli strumenti di regolamentazione urbanistica comunali vigenti, si sintetizza quanto segue.

LOTTO 1

Secondo il P.R.G.C. vigente, il mappale 98 ricade in massima parte in Area "V" - Ville padronali ed in minima parte in Area "Rbm 7" - residenziale di recupero, mentre il mappale 964 ricade in massima parte in Area "Rcb1" - residenziale di completamento a bassa densità ed in minima parte in Area "V" - Ville padronali.

Il mappale 964 risulta essere parzialmente soggetto a vincolo di aree Boscate (D.Lgs. 42/04).

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono perlopiù in Classe IIb e per una minima parte in Classe IIa.

LOTTO 2

Secondo il P.R.G.C. vigente, i beni pignorati ricadono in *Area "Rbm 7" - residenziale di recupero*, ed indicate come area a falda affiorante.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono in *Classe IIa*.

LOTTO 3

Secondo il P.R.G.C. vigente, i beni pignorati ricadono in *Area "Ra" - centro storico* e sono soggetti a vincolo paesaggistico "*bellezze panoramiche*" ex art. 136 co.1 l. d (D.Lgs. 42/04).

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono perlopiù in *Classe IIb* e per una minima parte in *Classe IIa*.

LOTTO 4

Secondo il P.R.G.C. vigente, i mappali 313-314 ricadono in *Area "Rcm 3.b" - residenziale di completamento a media densità*; i mappali 49-282-283-451 ricadono in *Area "Rcm 3.c" - residenziali di completamento a media densità*; il mappale 284 ricade in massima parte entro *Area "Rcm 3.c" - residenziali di completamento a media densità* ed in minima parte in *Area "ARA" - di rispetto ambientale*.

Il mappale 313 è soggetto in massima parte al *limite di inedificabilità per elevato rischio geomorfologico*.

I mappali 314 e 284 è soggetto in minima parte al *limite di inedificabilità per elevato rischio geomorfologico*.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono perlopiù in *Classe IIa*, fatta eccezione per il mappale 313 che ricade perlopiù in *Classe IIIa*.

LOTTO 5

Secondo il P.R.G.C. vigente, il complesso immobiliare che ospita i beni pignorati ricade in *Area "Co I-2" - ambiti di completamento e nuovo insediamento*.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, il complesso immobiliare che ospita i beni pignorati ricade in *Classe I*.

LOTTO 6

Secondo il P.R.G.C. vigente, i mappali costituenti il presente lotto facenti parte del territorio di Lanzo T.se (mapp. 61-63-567-923-1025-1269-1270) ricadono in *Area "A" - agricola*, mentre i mappali facenti

parte del territorio di Coassolo T.se (mapp. 700-874-876-877-878) ricadono in Area "EA" - di interesse ambientale - private di tutela ambientale (aree inedificabili).

I mappali 61-63-1270-1269-923 sono soggetti (in tutto o in parte) alla fascia di inedificabilità "punti di vista" (Bric Cocchetto) ex art. 13cp. 7.a L.R. 56/77.

Il mappale 923 è soggetto in parte alla fascia di rispetto a protezione degli impianti tecnologici (serbatoio idrico).

Il mappale 1025 è soggetto in massima parte alla fascia di rispetto a protezione dei nastri stradali ed in parte al vicolo di aree boscate (D.Lgs. 42/04).

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni pignorati ricadono in Classe III.

LOTTO 7

Secondo il P.R.G.C. vigente, i mappali costituenti il presente lotto ricadono in Area "Rbm 26" - residenziale consolidata a media densità.

Tutti i mappali costituenti il presente lotto sono soggetti a vincolo aeroportuale ex art. 707 e seg. C.N. e sono individuati come area a falda affiorante.

Il mappale 313 è soggetto in minima parte a fascia di rispetto ferroviaria inedificabile.

I mappali 645-646-647-649-650 sono soggetti alle prescrizioni puntuali ex art. 22/8.7bis delle N.T.A..

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni pignorati ricadono in Classe IIb.

LOTTO 8

Secondo il P.R.G.C. vigente, il mappale costituente il presente lotto ricade in Area "RC11" - area di completamento e sostituzione ed è soggetto a vincolo paesaggistico ambientale oltre che a vincolo idrogeologico ed infine parzialmente soggetto ad area destinata alla viabilità e in fascia di rispetto stradale.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, il bene in esame ricade in Classe II.

3.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità, che andranno cancellate presso la Conservatoria dei RR.II. di Torino 2:

- **Formalità del 16.12.2024 nn. 52236/39186**: nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 05.12.2024 rep. 7406, a favore di YYYYYY S.R.L. con sede in ***** (**). c.f. ***** , e contro le esecutate SSSSSS S.R.L. e NNNNNN AAAAAA sopra generalizzate

(cfr. doc. 54 allegato); **tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati di cui ai lotti "1-2-3-4-5" pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 09.01.2025 nn. 552/456:** nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 07.01.2025 rep. 8136, a favore di YYYYYY S.R.L. con sede in ***** (**), c.f. ***** , e contro gli esecutati NNNNNN LLLLLL e NNNNNN GGGGGG sopra generalizzati (cfr. doc. 55 allegato); **tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati di cui ai lotti "6-7-8" pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 29.03.2024 nn. 13388/1910:** nota per iscrizione di ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Ivrea in data 07.02.2024 rep. nr. 116, derivante da decreto ingiuntivo, a favore della YYYYYY S.R.L. sopra generalizzata e contro le esecutate SSSSSS S.R.L. e NNNNNN AAAAAA sopra generalizzate per complessivi Euro 220.000,00 di cui Euro 220.000,00 per capitale (cfr. doc. 56 allegato); **tale formalità colpisce anche altri beni oltre quelli pignorati pertanto andrà cancellata parzialmente.**
- **Formalità del 15.01.2024 nn. 1841/235:** nota per iscrizione di ipoteca concessione amministrativa/riscossione, derivante da ingiunzione fiscale, emessa dalla FFFFFFF SCS in data 23.09.2022 rep. nr. 10563/2022, a favore della FFFFFFF SCS con sede in ***** (**), c.f. ***** e contro l'esecutata NNNNNN GGGGGG sopra generalizzata per complessivi Euro 110.320,32 di cui Euro 55.160,16 per capitale (cfr. doc. 57 allegato); **tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati di cui ai lotti "6-7-8" pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 15.01.2024 nn. 1842/236:** nota per iscrizione di ipoteca concessione amministrativa/riscossione, derivante da ingiunzione fiscale, emessa dalla FFFFFFF SCS in data 23.09.2022 rep. nr. 10563/2022, a favore della FFFFFFF SCS con sede in ***** **) c.f. ***** e contro l'esecutato NNNNNN LLLLLL sopra generalizzato per complessivi Euro 110.320,32 di cui Euro 55.160,16 per capitale (cfr. doc. 58 allegato); **tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati di cui ai lotti "6-7-8" pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 26.06.2019 nn. 26426/4712:** nota per iscrizione di ipoteca concessione amministrativa/riscossione emessa da Agenzia delle entrate - riscossione in data 25.06.2019 rep. nr. 7639/11019, a favore della AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma (RM) c.f. 13756881002 e contro l'esecutata SSSSSS S.R.L. sopra generalizzata per complessivi Euro 328.136,90 di cui Euro 164.068,45 per capitale (cfr. doc. 59 allegato); **tale**

formalità colpisce unicamente alcuni dei beni di cui al lotto "1" pertanto andrà cancellata integralmente.

- **Formalità del 25.06.2012 nn. 22868/3400:** nota per iscrizione di ipoteca volontaria rogito notaio Balbo Mussetto Mara del 29.05.2012 rep. nr. 2203/959, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a favore della IIIII S.P.A. con sede in ***** (***) c.f. ***** e contro l'esecutata SSSSS S.R.L. sopra generalizzata per complessivi Euro 700.000,00 di cui Euro 350.000,00 per capitale (cfr. doc. 60 allegato); **tale formalità colpisce anche altri beni oltre quelli pignorati pertanto andrà cancellata parzialmente.** Si precisa che tale iscrizione è in ripetizione a quella di cui al punto successivo.
- **Formalità del 01.06.2012 nn. 19911/2914:** nota per iscrizione di ipoteca volontaria rogito notaio Balbo Mussetto Mara del 29.05.2012 rep. nr. 2203/959, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, a favore della IIIII S.P.A. sopra generalizzata e contro l'esecutata SSSSS S.R.L. sopra generalizzata per complessivi Euro 700.000,00 di cui Euro 350.000,00 per capitale (cfr. doc. 61 allegato); **tale formalità colpisce anche altri beni oltre quelli pignorati pertanto andrà cancellata parzialmente.**
- **Formalità del 06.12.2007 nn. 66802/16298:** nota per iscrizione di ipoteca volontaria rogito notaio Bertani Paolo del 30.11.2007 rep. nr. 198148/27489, derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della IIIII S.P.A. sopra generalizzata e contro l'esecutata SSSSS S.R.L. sopra generalizzata per complessivi Euro 9.200.000,00 di cui Euro 4.600.000,00 per capitale (cfr. doc. 62 allegato); **tale formalità colpisce i terreni su cui è stato costruito il complesso immobiliare entro cui insistono i beni pignorati di cui al lotto "5" pertanto andrà cancellata parzialmente.**

3.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente con ultimo aggiornamento al 27.05.2025.

* * *

QUESITO 4:

"L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito"

A seguito del sopralluogo esperito e delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e gli uffici Anagrafe sotto precisati si riferisce quanto segue.

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

I sopralluoghi presso i fabbricati pignorati, come descritto in premessa, sono stati effettuati in data 17.06.2025 e 02.07.2025 congiuntamente a soggetti delegati del Custode giudiziario nominato Avv. Alberto Frascà, presso i beni pignorati in Lanzo T.se (TO) e Villanova C.se (TO); successivamente in data 16.07.2025 l'esperto scrivente eseguiva un ulteriore sopralluogo per completare le attività presso i beni del lotto "3" alla presenza di uno dei soggetti eseguiti. Non si è proceduto all'accesso ai terreni pignorati in quanto la vegetazione presente impedisce l'individuazione dei mappali con precisione senza l'ausilio di strumenti topografici.

L'esecutato sig. NNNNNN LLLLLL con atteggiamento disponibile e collaborativo ha consentito l'accesso ai beni pignorati.

Dalle verifiche effettuate presso l'Anagrafe dei comuni interessati è emerso che gli eseguiti non risiedono presso i beni pignorati.

Secondo quanto visionato durante le operazioni di sopralluogo sulla località e quanto accertato durante le oo.pp. è possibile riferire quanto segue.

LOTTO 1

Il complesso immobiliare di cui al presente lotto si presentava in stato di abbandono.

LOTTO 2

Nella disponibilità del soggetto eseguitato il box; attualmente utilizzata quale parcheggio pubblico l'area urbana.

LOTTO 3

Il complesso immobiliare di cui al presente lotto si presentava in stato di abbandono.

LOTTO 5

Beni utilizzati quali depositi di materiale condominiale; l'amministratore pro-tempore del Condominio ha dichiarato di detenere le chiavi dei beni; l'esecutato comparente alle operazioni confermava tale versione dichiarando di non disporre di copia delle chiavi dei beni de quo.

LOTTI 4 - 6 - 7 - 8

Terreni incolti.

Si intende richiamato quanto già esposto in merito al diritto di superficie costituito sul mappale 1269 del Fig. 4 in Lanzo T.se per l'installazione di apparecchiature radio per la telefonia mobile, e quanto evidenziato relativamente ai mappali nn. 1025,700,874,876,877,878 (strada privata) e 923 (possibile

presenza manufatti, non accertabile senza accedere a terze proprietà e con l'ausilio di strumenti topografici).

4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati rintracciati contratti di locazione e/o diversi in essere direttamente riferibili alle uu.ii. pignorate, registrati a nome dei soggetti esegutati in qualità di danti causa.

In particolare, a seguito delle interrogazioni in anagrafe tributaria, la Direzione Provinciale di Torino I a mezzo dell'U.T. Torino 1 e l'Ufficio Territoriale di Ciriè riferivano esito negativo, mentre la Direzione Provinciale di Torino II non trasmetteva alcun riscontro.

Considerato che il pignoramento cui la presente relazione si riferisce colpisce diversi terreni, questo esperto ha altresì trasmesso istanza alla Coldiretti e alla C.I.A., presso gli Uffici di zona (Ciriè), al fine di comprendere se vi fossero delle conduzioni agrarie in forza di comodato relativamente ai terreni pignorati. A tale istanza l'ufficio Coldiretti rispondeva ufficialmente riferendo che i terreni in Lanzo T.se di cui al Fg. mapp. 61-567 (appartenenti al lotto "6") risultano in uso senza titolo al Sig. GGGGG EEEEE, mentre l'ufficio C.I.A. non dava alcun tipo di riscontro.

* * *

QUESITO 5:

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

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

Di seguito si procede ad una breve descrizione degli immobili oggetto di pignoramento e del contesto generale in cui essi sono inseriti; per i fabbricati, si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. docc. A/1-A/2-A/3-A/5 cartelle .rar contenenti le immagini in formato .jpeg allegati) e agli schemi planimetrici allestiti dalla scrivente per sovrapposizione del rilievo planimetrico esperito a campione su estratti delle planimetrie Catasto Fabbricati (cfr. doc. 63 in formato .pdf e doc. B cartella .rar contenente la planimetria in formato .jpeg allegati) nonché agli estratti di mappa catastale (cfr. docc. 8-11-14-17-19-22-24-26 allegati) per una più ampia conoscenza dello stato dei luoghi.

LOTTO 1

Ubicazione e descrizione intorno

Il compendio pignorato si trova nel Comune di Lanzo Torinese (TO), via Loreto nr. 57, in una zona residenziale posta a nord-est del territorio comunale; per raggiungere le attività commerciali ed i servizi

di prima necessità occorre raggiungere il centro cittadino di Lanzo T.se, che dista circa cinquecento metri.

Descrizione unità immobiliari pignorate

Il complesso immobiliare in parola, abbandonato da tempo ed in avanzato stato di degrado, risulta costituito da ampio lotto di terreno a verde completo di recinzione, latistante la via Loreto, entro cui insistono (per quanto visionabile stante l'ampia vegetazione incolta che ricopre la proprietà):

- una villa d'epoca a tre piani f.t., conosciuta come "Villa Bonamico",
- fabbricato accessorio a due piani f.t., c.d. "casa del custode",
- ulteriori beni accessori a corredo (sgombero, deposito, tettoia, ecc.) e beni comuni non censibili.

L'accesso pedonale e carroia alla proprietà avviene tramite cancelli/portoni direttamente affacciati sulla via pubblica (*via Loreto*).

Completa il lotto proposto un ampio appezzamento di terreno edificabile contiguo alla proprietà, ricompreso entro la recinzione del compendio immobiliare in parola, attualmente lasciato a verde incolto.

Le aree esterne esclusive a corredo del complesso al momento del sopralluogo si presentavano in scarso stato manutentivo, perlopiù ricoperte da vegetazione spontanea.

I fabbricati presentano tipologia costruttiva classica dell'epoca edificatoria, presumibilmente ascrivibile alla metà dell'Ottocento, quali strutture portanti in muratura, coperture in legno a falde inclinate con soprastante manto di copertura a tegole (villa) e/o lastre in presunto Eternit (casa del custode), tamponature in muratura, facciate intonacate, ecc.; godono di tipica composizione architettonica per l'epoca storica cui risalgono.

Il compendio immobiliare in esame si presenta allo stato originale, in stato di abbandono da anni; le condizioni manutentive e conservative sia interne che esterne risultano insufficienti, con avanzato stato di degrado dei manufatti e vegetazione spontanea che ricopre quasi interamente i fabbricati ed in alcuni punti anche i locali interni. Sono presenti profondi segni di degrado, quali cedimenti delle coperture e delle strutture secondarie (scale, pavimentazioni, serramenti, ecc.) e gravi degradi alle finiture..

Il compendio in parola risultava originariamente dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianti idraulico, elettrico, di riscaldamento (tutti vetusti, dismessi ed in pessimo stato conservativo);
- allacci (secondo quanto dichiarato dal comparente alle operazioni) alla rete di acquedotto e alla rete fognaria comunali.

LOTTO 2

Ubicazione e descrizione intorno

Il compendio pignorato si trova nel Comune di Lanzo Torinese (TO), via delle Braide nr. 4, poco distante dai beni di cui al lotto "1", in una zona residenziale posta a nord-est del territorio comunale; per raggiungere le attività commerciali ed i servizi di prima necessità occorre raggiungere il centro cittadino di Lanzo T.se, che dista circa cinquecento metri.

Descrizione unità immobiliari pignorate

Il lotto in esame è costituito da box auto singolo entro autorimessa interrata e area urbana ricompresa tra il fabbricato che ospita l'autorimessa e la via pubblica (*via delle Braide*).

L'autorimessa è affacciata sulla corsia di manovra comune, raggiungibile tramite rampa carraia accessibile dalla via pubblica e delimitata da sbarra elettrificata.

L'area urbana antistante il fabbricato ad uso residenziale che ospita il suddetto box auto al piano interrato, risulta essere ricompresa tra la via pubblica e la recinzione del fabbricato residenziale, ed attualmente utilizzata quale area a parcheggio pubblico senza alcun tipo di delimitazione. Presso la C.RR.II. non è stata rintracciata alcuna trascrizione di eventuali atti di cessione del lotto a favore della P.A..

Il complesso immobiliare entro cui insistono i beni pignorati al momento del sopralluogo si presentava in buono stato conservativo.

L'autorimessa pignorata, al suo interno, si presentava in mediocre stato conservativo, con evidenti segni da infiltrazione idrica proveniente dalla soprastante copertura a giardino.

Il fabbricato entro cui insiste il box in parola presenta tipologia costruttiva classica dei tempi recenti, con strutture portanti in c.a.; il piano interrato presentava finiture al grezzo.

L'autorimessa al suo interno presentava anch'essa finiture al grezzo, portone d'accesso basculante a movimentazione manuale in lamiera stampata verniciata completo di serratura di sicurezza, e controsoffitto in lamiera posato - secondo quanto dichiarato dal comparente alle oo.pp. - al fine di confinare le infiltrazioni provenienti dalla soprastante copertura.

L'autorimessa in parola risultava dotata di impianto elettrico; si segnala la presenza di tubazioni di carattere condominiale correnti in prossimità del soffitto.

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

LOTTO 3

Ubicazione e descrizione intorno

Il compendio pignorato si trova nel Comune di Lanzo Torinese (TO), via San Giovanni Bosco nr. 13, nel centro storico comunale; nelle vicinanze sono presenti attività commerciali ed i servizi di prima necessità.

Descrizione unità immobiliari pignorate

Il complesso immobiliare in parola, in stato di abbandono da tempo, costituito da fabbricato principale a "C" originariamente destinato a struttura socio assistenziale ex "Cottolengo", con facciata principale verso via San Giovanni Bosco, elevato a quattro piani fuori terra oltre piano seminterrato e piano interrato tra loro collegati tramite ascensore e varie scale interne ed esterne, con corte interna affacciata verso la via Leopoldo Usseglio, oltre adiacente complesso di beni accessori (tettoie, pollaio, ecc.) – al momento del sopralluogo non visionabile in quanto interamente ricoperto dalla vegetazione – separato dal compendio principale per la presenza della c.d. "chintana" (tipico passaggio pedonale) di via delle Muraglie ma raggiungibile tramite vetusta passerella pedonale soprastante.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene tramite portoni direttamente affacciati sulle vie pubbliche (*via S. G. Bosco e via L. Usseglio*).

Le aree esterne esclusive a corredo del complesso al momento del sopralluogo si presentavano in scarso stato manutentivo, perlopiù ricoperte da vegetazione spontanea, che ricopriva anche parte delle facciate verso cortile, terrazzi e balconi, invadendo - in alcuni punti - anche gli spazi interni.

I fabbricati presentano tipologia costruttiva classica dell'epoca edificatoria, presumibilmente ascrivibile ad inizio dell'Ottocento la prima fondazione poi rimaneggiato in epoche successive, quali strutture portanti in muratura, coperture in legno a falde inclinate con soprastante manto di copertura a tegole, tamponature in muratura, facciate intonacate, ecc.; godono di tipica composizione architettonica per l'epoca storica cui risalgono.

Al piano interrato si trovavano autorimesse, depositi e cantine, mentre i locali del piano terreno erano destinati a locali accessori (cantine, locali tecnici di servizio, camere mortuarie, depositi, sala conferenze, cella frigorifera, lavanderia). Al piano primo si trovano i locali principali (portineria, cappella, sacrestia, ambulatori, refettori, cucina, ecc.) e ai piani secondo e terzo i dormitori (suddivisi in camere con o senza wc a seconda dei casi) ed alcuni altri locali (studio medico, soggiorno, servizi).

Il compendio immobiliare in esame si presenta allo stato originale, in stato di abbandono da anni; le condizioni manutentive e conservative sia interne che esterne risultano insufficienti, con vegetazione spontanea che ricopre quasi interamente i fabbricati ed in alcuni punti anche i locali interni. Sono

presenti evidenti segni di degrado sia alle finiture che a serramenti e componenti impiantistiche, oltre che evidenti segni di vandalismo e saccheggio succedutisi negli anni.

Il compendio in parola risultava originariamente dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianti idraulico, elettrico, di riscaldamento (tutti vetusti, dismessi ed in pessimo stato conservativo);
- allacci (secondo quanto dichiarato dal comparente alle operazioni) alla rete di acquedotto e alla rete fognaria comunali.

LOTTO 4

Ubicazione e descrizione intorno

Lanzo Torinese (TO), regione Oviglia Inferiore; nella zona a nord dell'Ospedale Mauriziano.

I beni pignorati si trovano nella zona nord-est del territorio comunale, in zona collinare.

Descrizione beni pignorati

Appezamenti di terreno in area urbanistica residenziale di completamento a media densità, aventi andamento pressochè pianeggiante o a pendenza moderata, in due "blocchi", vicini ma non confinanti: risultano contigui i mappali nn. 313 e 314 del Fg. 5 costituenti il primo blocco, ed i mappali nn. 49-282-283-451-284 del Fg. 9 costituenti il secondo blocco, distante dal primo di circa una sessantina di metri.

LOTTO 5

Ubicazione e descrizione intorno

Il beni pignorati si trovano nel Comune di Villanova Canavese (TO), via Levanne nn. 1-3, nella zona nord-est del'aggregato urbano principale, in area residenziale di nuovo insediamento. Per raggiungere le attività commerciali ed i servizi di prima necessità occorre raggiungere il centro cittadino di Villanova Canavese, che dista circa seicento metri.

Descrizione unità immobiliari pignorate

Il lotto in esame è costituito da due locali deposito di piccole dimensioni al piano interrato di stabile condominiale denominato "Vistamonti" raggiungibili solo pedonalmente tramite i corpi scale di servizio dotati di ascensori.

Secondo quanto dichiarato dai comparenti al sopralluogo (amministratore condominiale e uno dei soggetti eseguiti) i beni in questione sono utilizzati dal Condominio quali depositi di materiale condominiale.

Al loro interno si rilevavano al momento del sopralluogo alcuni materiali edilizi ed attrezzature varie accatastate all'interno.

Il complesso immobiliare entro cui insistono i beni pignorati al momento del sopralluogo si presentava

in buono stato conservativo, così come i beni pignorati.

Il fabbricato entro cui insistono i beni in parola presenta tipologia costruttiva classica dei tempi recenti, con strutture portanti in c.a.; il piano interrato, così come i beni pignorati, presentano finiture al grezzo.

I depositi in parola risultavano dotati di impianto elettrico.

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

LOTTO 6

Ubicazione e descrizione intorno

Lanzo Torinese (TO), regione Oviglia Superiore e Coassolo Torinese.

I beni pignorati si trovano nella zona nord-est del territorio comunale lanzese, a cavallo del confine con il territorio comunale di Coassolo T.se, in zona pre-montana.

Descrizione beni pignorati

Appezamenti di terreno in area urbanistica agricola, aventi andamento perlopiù collinari a pendenza modesta, aventi carattere boschivo/pascolo, in due "blocchi" vicini ma non confinanti: risultano contigui i mappali nn. 61-567-1270-1269-63-923 del Fg. 4 Lanzo T.se costituenti il primo blocco, ed i mappali nn. 874-876-700-878-877 del Fg. 36 Coassolo T.se ed il mappale nr. 1025 del Fg. 4 Lanzo T.se costituenti il secondo blocco, distante dal primo di circa una cinquantina di metri.

Esaminando le riprese aeree della zona, eseguito un sopralluogo ricognitivo e consultata la sovrapposizione delle mappe catastali sulle immagini satellitari è stato possibile individuare digitalmente la posizione dei terreni in parola; i terreni del sopra detto "secondo blocco" di fatto risultano essere una porzione di strada privata dipartente dalla via pubblica e servente il limitrofo complesso residenziale (non pignorato); i terreni del sopra detto "primo blocco" risultano essere siti a sud-ovest di tale complesso residenziale e, ad una prima analisi parrebbe che il mappale nn. 923 del Fg. 4 risulti essere interessato da manufatti pertinenziali al vicino complesso residenziale estraneo al presente pignoramento. Stante lo stato dei luoghi, è stato impossibile individuare con precisione tale mappale sulla località senza l'ausilio di strumentazione topografica e raggiungere agevolmente la zona senza accedere al contiguo complesso residenziale non pignorato.

Si rammenta che sul mappale 1269 insiste impianto radio per le comunicazioni mobili installato in forza di concessione del diritto di superficie. L'accesso a tale terreno avviene in forza di servitù di passaggio a carico dell'adiacente mapp. 1270 anch'esso pignorato.

LOTTO 7

Ubicazione e descrizione intorno

Lanzo Torinese (TO), frazione Santa Lucia.

I beni pignorati si trovano nella zona est del territorio comunale lanzese, da cui distano circa due chilometri.

Descrizione beni pignorati

Appezamenti di terreno in parte entro area urbanistica residenziale di recupero, in parte in area urbanistica residenziale consolidata a media densità, perlopiù pianeggianti, aventi carattere boschivo/pascolo, in un unico blocco contiguo.

LOTTO 8

Ubicazione e descrizione intorno

Pessinetto (TO), Località S. Ignazio - Frazione Tortore.

I beni pignorati si trovano nella zona sud-est del territorio comunale lanzese, da cui distano circa due chilometri.

Descrizione beni pignorati

Appezamenti di terreno in parte entro area urbanistica di completamento e sostituzione, perlopiù a pendenza moderata, in territorio montano, avente carattere boschivo/pascolo

* * *

QUESITO 6:

"L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate"

A seguito delle verifiche effettuate presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Lanzo T.se e Villanova C.se (TO) ed a mezzo del Sistema informativo per le prestazioni energetiche degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) la scrivente ha potuto accertare quanto segue.

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITÀ

Inquadramento urbanistico

Si intende qui integralmente richiamato quanto già esposto al punto "3.5" della presente relazione di stima, che non si riporta per brevità di relazione.

Titoli abilitativi

A seguito delle domande di accesso agli atti presentate dalla scrivente ai comuni di Lanzo T.se e Villanova C.se con stretto riferimento ai beni pignorati, precisato che non è stato consentito all'Esperto scrivente di visionare i registri d'archivio, gli Uffici Tecnici comunali esibivano quanto segue.

LOTTO 1

Non è stata rintracciata documentazione di carattere edilizio/urbanistico relativa all'originale impiatno dei fabbricati ricompresi nei lotto in parola. Considerata la tipologia dei manufatti, è ragionevole ritenere che la loro costruzione sia ampiamente antecedente al 01.09.1967.

E' stato invece rinvenuto:

- **Permesso di Costruire nr. 35/2005 del 12.11.2005** rilasciato all'esecutata SSSSSS S.R.L. sopra generalizzata (cfr. doc. 64 allegato) per *ristrutturazione edilizia ad uso abitazione unifamiliare con recupero ad uso abitativo dei locali sottotetto*; il fascicolo edilizio comprende scrittura privata ricevuta dal notaio Paolo Bertani relativa al vincolo a pertinenza esclusiva inalienabile separatamente del sottotetto dello stabile.

Si precisa che, nonostante il rilascio del permesso, sulla località i lavori autorizzati con tale titolo abilitativo non sono stati realizzati e gli oneri concessori sono stati restituiti al richiedente.

LOTTO 2

Sono stati rinvenuti:

- **Permesso di Costruire n. 162/2003 del 06.03.2004** per ristrutturazione edilizia edificio ad uso abitazione con aumento di volume e formazione di sei uu.ii.;
- **Permesso di Costruire n. 194/2004 del 12.11.2005** per variante in corso d'opera al P.D.C. 162/03 inerente demolizione e ricostruzione edificio;
- **Dichiarazione di inizio attività nr. 229/2005 del 27.12.2005** depositata dall'esecutata SSSSSS S.R.L. sopra generalizzata (cfr. doc. 65 allegato) per variante in corso d'opera al Permesso di Costruire nr. 161/2003 del 24.03.2004.

LOTTO 3

Non è stata rintracciata documentazione di carattere edilizio/urbanistico relativa ai fabbricati ricompresi nei lotti in parola. Considerata la tipologia di fabbricati, è ragionevole ritenere che la loro costruzione sia ampiamente antecedente al 01.09.1967.

E' stato invece rinvenuto:

- **Piano di Recupero ad iniziativa privata del patrimonio edilizio esistente** (prat. ed. 4/09) presentato dall'esecutata SSSSSS S.R.L. sopra generalizzata in data 26.1.2009 (cfr. doc. 66

allegato) adottato con D.C.C. nr. 7 del 30.03.2009 e regolato da Convenzione Edilizia rogito notaio Paolo Bertani del 16.04.2010 rep. 202614/29384.

Si precisa che, nonostante l'adozione del P.D.R. e la stipula della Convenzione edilizia, non è poi stato dato corso alle opere oggetto del piano di recupero in parola.

LOTTI 4, 6, 7, 8

Trattasi di terreni. Non è stata rintracciata documentazione di carattere edilizio/urbanistico relativa ai beni de quo.

LOTTO 5

- **Piano Esecutivo Convenzionato nr. 14/04 del 20.10.2006**, regolato da Convenzione Edilizia rogito notaio Paolo Bertani del 20.10.2006 rep. 195502/26350;
- **Permesso di Costruire nr. 40/06 del 27.11.2006**, prat. 40/2006 del 31.10.2006 prot. 3238 per opere di urbanizzazione primaria in attuazione del P.E.C., e successive varianti;
- **Permesso di Costruire nr. 11/2007**, prat. 56/2006 del 20.12.2006 prot. 3748 per realizzazione due palazzine ad uso residenziale (P.E.C. 14/04), (cfr. doc. 67 allegato);
- **Permesso di Costruire nr. 11/2009 del 22.07.2009**, prat. 30/2009 del 14.07.2009 prot. 1713, per variante a P.d.C. nr. 11/07, (cfr. doc. 68 allegato).

Dichiarazione di agibilità

LOTTI 1, 3

Non rintracciata durante l'accesso agli atti esperito presso l'Archivio Edilizio comunale.

LOTTO 2

In sede di accesso agli atti, secondo la documentazione messa a disposizione da parte del Tecnico Comunale per la consultazione, è stata rintracciata **Autorizzazione all'agibilità n. 161/2003-229/2005 del 29.11.2006**.

LOTTI 4, 6, 7, 8

Nulla da riferire in quanto trattasi di terreni.

LOTTO 5

In sede di accesso agli atti, secondo la documentazione messa a disposizione da parte del Tecnico Comunale per la consultazione, è stato rintracciato **Certificato di agibilità n. 1/2011 del 11.05.2011** (cfr. doc. 69 allegato).

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Verifica Regolarità

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, effettuato il raffronto tra lo stato dell'arte rilevato al momento dei sopralluoghi e la documentazione edilizia visionata, si riferisce quanto segue.

LOTTO 1

➤ Edilizia/urbanistica

Il compendio immobiliare pignorato si ritiene sostanzialmente conforme, allo stato originale.

Si segnala che la copertura della c.d. "casa del custode" ad una prima analisi appare costituita da materiale amiantifero (lastre in Eternit).

➤ Catastale

Nulla da riferire.

LOTTO 2

➤ Edilizia/urbanistica

La manica entro cui insiste l'autorimessa pignorata non risulta rappresentata negli elaborati allegati ai titoli abilitativi architettonici rinvenuti; se ne trova rappresentazione nel progetto strutturale, nella pratica presso i VV.FF. e nella documentazione catastale, ma non nei progetti architettonici. Si tratta presumibilmente di una mera dimenticanza del progettista, ma di fatto l'assenza della rappresentazione di tali manufatti nei progetti architettonici li rende da intendersi non autorizzati.

➤ Catastale

Nulla da riferire.

LOTTO 3

➤ Edilizia/urbanistica

Il compendio immobiliare pignorato si ritiene sostanzialmente conforme, allo stato originale.

➤ Catastale

Nulla da riferire.

LOTTI 4, 6, 7, 8

Nulla da riferire.

LOTTO 5

➤ Edilizia/urbanistica

Le unità immobiliari pignorate si ritengono sostanzialmente conformi a quanto autorizzato.

➤ Catastale

Nulla da riferire.

Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

LOTTO 1

➤ Edilizia/urbanistica

La presenza della copertura in Eternit sulla c.d. "casa del custode", comporterà – per la sua bonifica/regolarizzazione – degli extra costi, in questa sede solo sommariamente determinabili in quanto occorrerebbero delle valutazioni approfondite sulle condizioni manutentive del manto di copertura al fine di comprendere se sia sufficiente procedere con:

- semplice manutenzione straordinaria al fine di rimuovere le criticità puntuali esistenti, successivo allestimento del piano di manutenzione e controlli annuali;
- oppure procedere con i c.d. “incapsulamento” o “confinamento” del manto di copertura in questione, procedendo poi alle dovute manutenzioni/controlli programmati;
- oppure procedere con l’integrale bonifica della copertura, procedendo alla rimozione delle lastre in Eternit, allo smaltimento delle risulite in centri di raccolta specializzati, e alla realizzazione di un nuovo manto di copertura con materiali adeguati al contesto.

Chiaramente, in funzione di quale delle tre opzioni sopra esposte risulterà percorribile, i relativi costi esecutivi e correlati saranno piuttosto differenti.

Non potendo definire con assoluta certezza – in questa sede – quale delle casistiche sopra accennate risulterà quella percorribile, ai fini valutativi verrà considerato lo scenario con gravosità media tra le tre proposte, ovvero l’ipotesi dell’incapsulamento; considerando un costo medio vivo per tale intervento pari a circa 30 €/mq cui vanno sommati i costi per la gestione tecnica e di sicurezza dell’intervento, stimabili in 20 €/mq oltre oo.ll., tenendo conto di una superficie di falda complessiva stimata in circa 110,00 mq, i costi suddetti sono orientativamente stimabili in Euro 5.500,00 prudenzialmente arrotondati per eccesso ad Euro 6.000,00 stante la natura approssimativa della valutazione sopra esposta.

Quanto sopra al lordo – sia per l’ipotesi considerata, che per le altre due ventilate – di eventuali sgravi ed agevolazioni derivanti da Bandi, Bonus, Contributi di carattere regionale, nazionale e/o europeo a sostegno dei soggetti che investono nella rimozione dell’amianto.

Eventuali maggiori o extra costi non qui determinabili sono ragionevolmente ritenuti compensati dall’abbattimento per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di stima.

➤ Catastale

N.d.r..

LOTTO 2

➤ Edilizia/urbanistica

Si ritiene, ad una prima analisi, che tale irregolarità possa essere sanata; ciò detto, va precisato che l'irregolarità riscontrata, non riguarda unicamente l'unità immobiliare pignorata, bensì l'intera manica entro cui insite, costituita da ulteriori 9 autorimesse, interessando di fatto anche la conformazione della sagoma del piano interrato, strutture e parti comuni dello stabile; ragione per la quale è parere dell'Esperto scrivente che la regolarizzazione di tali abusi andrà gestita in modo unitario interessando altresì l'intera proprietà Condominiale.

Salvo diverse valutazioni da parte della P.A., previa verifica della conformità edilizia ed urbanistica delle opere da sanare ex D.P.R. 380/01 e s.m.i., si ritiene potrà essere sanata tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria la cui composizione andrà definita preventivamente con l'U.T. comunale accompagnata dal versamento di una oblazione determinata ex D.P.R. 380/01 e s.m.i., cui dovrà seguire - a sanatoria conclusa - allineamento del certificato di agibilità.

Tali attività di sanatoria generale dell'abuso, come sopra prospettate, interesseranno anche soggetti terzi estranei al presente procedimento ed avranno costi, dinamiche e modalità in questa sede non determinabili e ricadranno a carico del bene pignorato in ragione millesimale; per le suddette ragioni, ai fini valutativi si considera un deprezzamento del bene pari al 20 %.

Eventuali extra costi al momento non prevedibili e/o ulteriori sanzioni in merito erogate dalla P.A. possono ragionevolmente ritenersi compensati dall'abbattimento per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di stima.

Si precisa infine che, secondo le notizie informalmente ricevute durante gli accertamenti peritali esperiti, pare che il Condominio ed il progettista dell'originario intervento si stiano muovendo per la regolarizzazione dell'errore di progettazione sopra esposto.

➤ Catastale

N.d.r.

LOTTO 3

Nulla da riferire.

LOTTI 4, 6, 7 8

Nulla da riferire.

6.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte a tutto il 19.12.2025, non sono stati rintracciati A.P.E. e/o A.Q.E. relativi ai beni pignorati, fatta eccezione per quanto segue.

LOTTO 1

Attestato Prestazione Energetica codice nr. 2021-206675-0030 trasmesso in data 06.09.2021 e valido sino al 06.09.2031 (cfr. doc. 70 allegato).

6.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'esperto scrivente ha provveduto a reperire i Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ai terreni pignorati, compiegati alla presente relazione (cfr. doc. 53 allegato).

* * *

QUESITO 7:

"L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%).

In particolare, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici."

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

Il mercato locale immobiliare annovera per prassi e consuetudine la superficie commerciale quale sommatoria della superficie dell'unità immobiliare al lordo delle mura perimetrali (al pari della Superficie Esterna Lorda - SEL) e delle superfici ragguagliate per le parti accessorie e pertinenziali.

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

- Banca dati OMI – Lanzo T.se – 1° sem. 2025, Zona C1, semicentrale

- ville e villini, stato conservativo normale 700,00 €/mq – 1.050,00 €/mq
- box, stato conservativo normale 520,00 €/mq – 780,00 €/mq
- Banca dati OMI – Lanzo T.se – 1° sem. 2025, Zona B1, centro storico
 - abitazioni civili, stato conservativo normale 700,00 €/mq – 1.050,00 €/mq
 - abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale 550,00 €/mq – 830,00 €/mq
 - box, stato conservativo normale 540,00 €/mq – 810,00 €/mq
- Banca dati OMI – Villanova C.se – 1° sem. 2025, Zona B1, intero territorio comunale
 - box, stato conservativo normale 390,00 €/mq – 580,00 €/mq
- Borsino F.I.M.A.A. 2025
 - appartamenti di pregio signorili/civili 1.050,00 €/mq – 1.400,00 €/mq
- Valori Agricoli Medi (V.A.M.) 2024 Città Metropolitana Torino
 - Regione agraria nr. 9, Lanzo T.se
 - prato 1,9558 €/mq
 - seminativo 2,0501 €/mq
 - pascolo arborato 0,3315 €/mq
 - vigneto 2,3657 €/mq
 - castagneto da frutto 0,8199 €/mq
 - pascolo 0,1263 €/mq
 - prato arborato 1,9558 €/mq.
 - Regione agraria nr. 3, Coassolo T.se e Pessinetto
 - bosco ceduo 0,2067 €/mq
 - pascolo 0,062 €/mq
 - seminativo 1,1438 €/mq.

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

- Lanzo T.se
 - ville d'epoca, in discreto stato conservativo 769,00 €/mq – 2.395,00 €/mq
 - rustici in pessimo stato conservativo 300,00 €/mq – 900,00 €/mq
 - box in buono stato conservativo 810,00 €/mq – 1.460,00 €/mq
 - terreni edificabili 40,00 €/mq – 80,00 €/mq.
- Villanova C.se
 - box/autorimesse n.r..

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

- Lanzo T.se
 - ville d'epoca, in discreto stato conservativo 600,00 €/mq – 2.500,00 €/mq
 - rustici /fabbricati in pessimo stato conservativo 250,00 €/mq – 1.000,00 €/mq
 - box in buono stato conservativo 500,00 €/mq – 1.000,00 €/mq
 - terreni edificabili 15,00 €/mq – 60,00 €/mq.
- Villanova C.se
 - box/autorimesse 300,00 €/mq – 700,00 €/mq

Occorre infine precisare che il mercato immobiliare, nel presente contesto storico, risulta più incerto del passato e con minori riferimenti per gli operatori del mercato e per i suoi analizzatori; i dati a disposizione forniti dagli analisti del settore indicano che nel triennio 2020-2023 si è assistito ad una brusca frenata del numero delle compravendite, all'aumento importante del numero dei rinunciatari all'acquisto e alla vendita degli immobili, la riduzione dell'importo di sconto nelle contrattazioni da parte dei venditori rispetto alle offerte di acquisto pervenute ed altri dati non confortanti.

Solamente l'ultimo biennio ha visto una lieve ripresa delle compravendite, seppur con un freno posto dagli incentivi fiscali meno generosi che stanno causando un calo significativo negli interventi di ristrutturazione e recupero con una maggiore attenzione verso gli immobili già efficienti, che vedono prezzi unitari più alti rispetto a quelli da ristrutturare, evidenziando una polarizzazione tra immobili performanti e quelli da riqualificare.

Elemento di incertezza ai fini della stima del valore immobiliare è rappresentato infine dall'insicurezza economica avvertita a livello generale dal Paese ed a livello europeo nell'ultimo biennio, ragione per cui gli indicatori richiedono prudenzialmente una stima tendente al ribasso.

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

- relativamente ai beni ricompresi nel lotto "1" ritiene di fissare un valore di mercato unitario medio per beni simili a quelli pignorati pari a 400,00 €/mq per i fabbricati e 25,00 €/mq per i terreni edificabili;
- relativamente ai beni del lotto "2" ritiene di fissare un valore di mercato unitario medio per beni simili a quelli pignorati pari a 500,00 €/mq per i fabbricati e 5,00 €/mq per l'area urbana;
- relativamente ai beni ricompresi nel lotto "3" ritiene di fissare un valore di mercato unitario medio per beni simili a quelli pignorati pari a 300,00 €/mq;
- relativamente ai beni ricompresi nel lotto "5" ritiene di fissare un valore di mercato unitario medio per beni simili a quelli pignorati pari a 200,00 €/mq;
- relativamente ai terreni edificabili, ricompresi nei lotti "4", "7" e "8" ritiene di fissare un valore di mercato unitario medio per beni simili a quelli pignorati pari rispettivamente a 30,00 €/mq, 20,00 €/mq e 15,00 €/mq;
- relativamente ai terreni agricoli ricompresi nei rimanenti lotti ritiene di utilizzare quali valori di mercato unitari medi per beni simili gli importi dei Valori Agricoli Medi Città Metropolitana Torino 2024 (ultimi pubblicati).

7.1 VALORE DI MERCATO

<p>LOTTO 1 – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà Villa d'epoca "Bonamico" , in avanzato stato di degrado, con locali accessori e terreno edificabile contiguo Lanzo T.se (TO) via Loreto nr. 57</p>		
DATI SUPERFICIALI	<p>Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 63 allegato) e visure catastali (cfr. doc. 9 allegato).</p> <p>SEL Locali accessori P.T.: mq. 37,00 SEL Locali accessori P.S1: 144,00 mq SEL Negozio P.T. (casa custode): 48,00 mq SEL Piano Sottotetto (casa custode): 48,00 mq SEL Abitativa (villa): 346,00 mq Superficie Balconi: 35,00 mq SEL Deposito p.t. (villa): 14,00 mq SEL Autorimessa: 57,00 mq Terreno edificabile mapp. 964 (parco): 21.688,00 mq</p> <p><i>N.B.: La superficie delle aree esterne pertinenziali al fabbricato non verrà conteggiata a misura/corpo, in quanto il segmento immobiliare comparabile con il subject non attribuisce uno specifico valore a questo tipo di aree ma lo comprende nel valore immobiliare del fabbricato principale. La presenza più o meno estesa di un'area a corredo dell'immobile fa sì che lo stesso acquisti maggiore o minore appetibilità sul mercato e quindi rifletta il proprio valore sul bene principale.</i></p>	
	SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	<p>Locali accessori P.T.: mq. 37,00 valutati al 40%= 14,80 mq Locale accessori P.S1: mq. 144,00 valutati al 30%= 43,20 mq Negozio P.T. (casa custode): mq. 48,00 valutati al 100%= 48,00 mq Piano sottotetto (casa custode): mq. 48,00 valutati al 30%= 14,40 mq Villa: mq. 346,00 valutati al 100%= 346,00 mq Balconi: mq. 35,00 valutati al 30%= 10,50 mq Deposito: mq. 14,00 valutati al 30%= 4,20 mq Autorimessa: mq. 57,00 valutati al 50%= 28,50 mq</p> <p>Superficie convenzionale/commerciale totale 509,60 mq</p> <p>Terreno edificabile mapp. 964 (parco): 21.688,00 mq valutati al 100% Superficie terreno edificabile mapp. 964 (parco) 21.688,00 mq</p>
VALORE MEDIO DI MERCATO	<p><u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similari</u> <i>Villa d'epoca in avanzato stato di degrado</i> <i>Terreno edificabile di ampia metratura</i></p>	<p>400,00 €/mq 25,00 €/mq</p>
	<p><u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato</p>	<p>- 0,00 €</p>
	<p>VALORE MEDIO DI MERCATO [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq] Fabbricati : mq 509,60 x 400,00 €/mq= Terreno edificabile: mq 21.688,00 x 25,00 €/mq=</p>	<p>203.840,00 € 542.200,00 €</p>
	<p>TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO 203.840,00 €+ 542.200,00 €= 746.040,00 € arrotondato per difetto</p>	<p>746.000,00 €</p>
ADEGUAMENTI CORREZIONI DELLA STIMA	<p><u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i></p>	<p>- 6.000,00 €</p>
	<p><u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i></p>	<p>- 0,00 €</p>
	<p><u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.: 0%</u></p>	<p>- 0,00 €</p>
	<p><u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici</i></p>	

	<i>non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i>		740.000,00 €

LOTTO 2 – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà Box auto ed area urbana Lanzo T.se (TO) via delle Braide nr. 4		
DATI SUPERFICIALI	Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 63 allegato) e visure catastali (cfr. doc. 12 allegato). SEL Autorimessa: 17,00 mq Area urbana mapp. 836: 136,00 mq	
SUPERFICIE CONVENZIONALE/COMMERCIALE	Autorimessa: mq. 17,00 valutati al 100%= Superficie convenzionale/commerciale autorimessa	17,00 mq 17,00 mq
	Area urbana: 136,00 mq valutati al 100%= Superficie area urbana	136,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili simili</u> <i>Autorimessa, stato conservativo normale</i> <i>Area urbana</i>	500,00 €/mq 5,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore ad abbattere del 15% il valore unitario dell'autorimessa individuato: 500,00 €/mq - 15 %= VALORE MEDIO DI MERCATO [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq] Autorimessa : mq 17,00 x 425,00 €/mq= Area urbana: mq 136,00 x 5,00 €/mq=	425,00 €/mq 7.225,00 € 680,00 €
	TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO 7.225,00 €+ 680,00 €= 7.905,00 € arrotondato per difetto	7.900,00 €
	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i> Abbattimento del 20% del valore dell'autorimessa per le irregolarità edilizie riscontrate non determinabili a misura 7.225,00 € - 20 %= <u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 1.445,00 € - 0,00 €
ADEGUAMENTI CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.:</u> 0%	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 7.900,00 € - 1.445,00 € = 6.455,00 € arr. per difetto a</i>		6.400,00 €

<p>LOTTO 3 – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà Complesso socio-assistenziale "Ex Cottolengo" Lanzo T.se (TO) via San Giovanni Bosco nr. 13</p>		
DATI SUPERFICIALI	<p>Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 63 allegato)</p> <p>SEL Locali di servizio P.T.: 513,00 mq SEL Locali accessori P.S1: 175,00 mq SEL Piano Primo: 548,00 mq Superficie balconi e terrazzi P.1: 55,00 mq SEL Piano Secondo: 543,00 mq Superficie balconi e terrazzi P.2: 22,00 mq SEL Piano Terzo: 286,00 mq Superficie balconi e terrazzi P.3: 133,00 mq SEL box e depositi P. S1: 136,00 mq SEL Locali accessori P.S1: 88,00 mq</p> <p><i>N.B.: La superficie delle aree esterne pertinenziali al fabbricato non verrà conteggiata a misura/corpo, in quanto il segmento immobiliare comparabile con il subject non attribuisce uno specifico valore a questo tipo di aree ma lo comprende nel valore immobiliare del fabbricato principale, facendo sì che lo stesso acquisti maggiore o minore appetibilità sul mercato e quindi rifletta il proprio valore sul bene principale.</i></p>	
SUPERFICIE CONVENZIONALE/COMMERCIALE	<p>Locali di servizio P.T.: mq. 513,00 valutati al 40%= Locale accessori P.S1: mq. 175,00 valutati al 30 %= Piano Primo: mq. 548,00 valutati al 100%= Balconi e terrazzi P.1: mq. 55,00 valutati al 30%= Piano Secondo: mq. 543,00 valutati al 100%= Balconi e terrazzi P.2: mq. 22,00 valutati al 30%= Piano Terzo: mq. 286,00 valutati al 100%= Balconi e terrazzi P.3: mq. 133,00 valutati al 30%= Box e depositi P.S1: mq. 136,00 valutati al 40%= Locali accessori P.S1: mq. 88,00 valutati al 30%= Superficie convenzionale/commerciale totale</p>	<p>205,20 mq 52,50 mq 548,00 mq 16,50 mq 543,00 mq 6,60 mq 286,00 mq 39,90 mq 54,40 mq 26,40 mq 1.778,50 mq</p>
VALORE MEDIO DI MERCATO	<p><u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili simili</u> <i>Ampio complesso in stato di abbandono</i></p>	300,00 €/mq
	<p><u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato</p>	- 0,00 €
	<p>VALORE MEDIO DI MERCATO [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq] mq 1.778,50 x 300,00 €/mq=</p>	533.550,00 €
	<p>TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO <i>arrotondato per difetto</i></p>	533.500,00 €
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	<p><u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i></p>	- 0,00 €
	<p><u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i></p>	- 0,00 €
	<p><u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.:</u> 0%</p>	- 0,00 €
	<p><u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i></p>	- 0,00 €
<p>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i></p>		533.500,00 €

LOTTO 4 – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà Appezamenti di terreno edificabili in Lanzo T.se (TO) Regione Oviglia Inferiore (zona Ospedale Mauriziano)		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	TERRENI Superfici terreni estratte dalle visure catastali (cfr. doc. 18 allegato). Fg. 5 mappale nr. 313 = 880,00 mq Fg. 5 mappale nr. 314 = 959,00 mq Fg. 9 mappale nr. 49 = 520,00 mq Fg. 9 mappale nr. 282 = 460,00 mq Fg. 9 mappale nr. 283 = 755,00 mq Fg. 9 mappale nr. 284 = 540,00 mq Fg. 9 mappale nr. 451 = 640,00 mq	880,00 mq 959,00 mq 520,00 mq 460,00 mq 755,00 mq 540,00 mq 640,00 mq
	Superficie terreni totale	4.754,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	Valore medio unitario per immobili similiari <i>Terreni edificabili zona collinare</i>	30,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere i valori unitari individuati	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI Terreni: mq 4.754,00 x 30,00 €/mq = 142.620,00 € TOT. (arrotondato per difetto) =	142.600,00 €
ADEGUAMEN TIE CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 0,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 4 <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i>		142.600,00 €

LOTTO 5 – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà Depositi entro fabbricato condominiale Villanova C.se (TO) via Levanne nn. 1-3		
DATI SUPERFICIALI	Superfici determinate graficamente. Cfr. Schemi planimetrici (cfr. doc. 63 allegato) SEL deposito sub. 80: 10,00 mq SEL deposito sub. 81: 10,00 mq	
SUPERFICIE CONVENZIONALE/COMMERCIALE	Depositi: mq. 20,00 valutati al 100%= Superficie convenzionale/commerciale depositi	20,00 mq 20,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario a metro quadro</u> per immobili simili <i>Depositi, stato conservativo normale</i>	200,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere il valore unitario individuato	0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO [Sup. convenz. x Valore unit. €/mq] mq 20,00 x 200,00 €/mq=	4.000,00 €
	TOT. VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO	4.000,00 €
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>al netto IVA, oo, ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 0,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore dell'u.i.:</u> 0%	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO A CORPO PIENA PROPRIETA' INTERO LOTTO <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, a corpo, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i>		4.000,00 €

<p>LOTTO 6 – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà Appezamenti di terreno agricoli in Lanzo T.se (TO) Regione Oviglia Superiore e Coassolo T.se (TO)</p>		
<p>Superfici terreni estratte dalle visure catastali (cfr. doc. 23 allegato).</p>		
<p>a) Fg. 4 mappale nr. 1270 = 3.497,00 mq x 0,3315 €/mq (<i>pascolo arb. Lanzo</i>)= 1.159,25 €</p>		
<p>b) Fg. 4 mappale nr. 1269 = 109,00 mq x 0,3315 €/mq (<i>pascolo arb. Lanzo</i>)= 36,13 €</p>		
<p>c) Fg. 4 mappale nr. 61= 1.700,00 mq x 2,3657 €/mq (<i>vigneto Lanzo</i>)= 4.021,69 € = 1.541,00 mq x 0,8199 €/mq (<i>castagneto da frutto Lanzo</i>)= 1.263,47 € Fg. 4 mappale nr. 63= 621,00 mq x 0,1263 €/mq (<i>pascolo Lanzo</i>)= 78,43 € Fg. 4 mappale nr. 567= 900,00 mq x 2,3657 €/mq (<i>vigneto Lanzo</i>)= 2.129,13 € = 66,00 mq x 0,8199 €/mq (<i>castagneto da frutto Lanzo</i>)= 51,11 €</p>		
<p>d) Fg. 4 mappale nr. 923= 741,00 mq x 0,1263 €/mq (<i>pascolo Lanzo</i>)= 93,53 €</p>		
<p>e) Fg. 4 mappale nr. 1025= 547,00 mq x 2,0501 €/mq (<i>seminativo Lanzo</i>)= 1.121,40 € Fg. 36 mappale nr. 700= 10,00 mq x 0,2067 €/mq (<i>bosco ceduo Coassolo</i>)= 2,07 € Fg. 36 mappale nr. 874= 212,00 mq x 0,062 €/mq (<i>pascolo Coassolo</i>)= 13,14 € Fg. 36 mappale nr. 876= 539,00 mq x 0,062 €/mq (<i>pascolo Coassolo</i>)= 33,42 € Fg. 36 mappale nr. 877= 131,00 mq x 0,062 €/mq (<i>pascolo Coassolo</i>)= 8,12 € Fg. 36 mappale nr. 878= 28,00 mq x 1,1438 €/mq (<i>seminativo Coassolo</i>)= 32,03 €</p>		
<p>VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI TOT. 10.042,92 €(arrotondato per difetto)=</p>		<p>10.000,00 €</p>
<p>ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</p>	<p><u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u></p> <p>a) <i>abbattimento valore mapp. 1270 per presenza servitù passiva</i> 1.159,25€ x 10%= -115,93 €</p> <p>b) <i>abbattimento valore mapp. 1269 per presenza diritto superficie</i> 36,13 € x 80 %=-28,90 €</p> <p>d) <i>abbattimento valore mappale 923 per presunta presenza manufatti non accertabili senza accedere a proprietà di terzi e con l'ausilio di strumenti topografici</i> 93,53 € x 40 %=-37,41 €</p> <p>e) <i>abbattimento valore mappali 1025-700-874-876-877-878 per insistenza sugli stessi di strada privata a servizio dei fondi vicini</i> 1.210,18 x 80%=-968,14 €</p> <p>Totale a detrarre 1.150,38 € arr. per difetto a</p>	<p>-1.150,00 €</p>
	<p>VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 6 Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 10.000,00€ - 1.150,00 €= 8.850,00 € arr. per difetto a</p>	

LOTTO 7 – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà Appezamenti di terreno edificabili in Lanzo T.se (TO) Frazione Santa Lucia		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	TERRENI Superfici terreni estratte dalle visure catastali (cfr. doc. 25 allegato). Fg. 8 mappale nr. 331 = 137,00 mq Fg. 8 mappale nr. 613= 368,00 mq Fg. 8 mappale nr. 645= 1.027,00 mq Fg. 8 mappale nr. 646 = 87,00 mq Fg. 8 mappale nr. 647= 40,00 mq Fg. 8 mappale nr. 649= 323,00 mq Fg. 8 mappale nr. 650= 1.245,00 mq Fg. 8 mappale nr. 651= 1.213,00 mq Fg. 8 mappale nr. 653= 73,00 mq	137,00 mq 368,00 mq 1.027,00 mq 87,00 mq 40,00 mq 323,00 mq 1.245,00 mq 1.213,00 mq 73,00 mq 4.513,00 mq
	Superficie terreni totale	
VALORE MEDIO DI MERCATO	Valore medio unitario per immobili similari <i>Terreni edificabili zona collinare</i>	20,00 €/mq
	Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere i valori unitari individuati	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI Terreni: mq 4.513,00 x 20,00 €/mq= 90.260,00 € TOT. (arrotondato per difetto)=	90.200,00 €
ADEGUAMEN TIE CORREZIONI DELLA STIMA	Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 0,00 €
	Stato di possesso <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii. <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 7 Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:		90.200,00 €

LOTTO 8 – Quota pignorata pari a 1/1 della piena proprietà Appezamenti di terreno edificabili in Pessinetto (TO) Località S. Ignazio, Frazione Tortore		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	TERRENI Superfici terreni estratte dalle visure catastali (cfr. doc. 27 allegato). Fg. 39 mappale nr. 10 = 2.376,00 mq Superficie terreni totale	2.376,00 mq 2.376,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario per immobili similari</u> <i>Terreni edificabili zona collinare</i>	15,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere i valori unitari individuati	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI Terreni: mq 2.376,00 x 15,00 €/mq= 35.640,00 € TOT. (arrotondato per difetto)=	35.600,00 €
ADEGUAMEN TI E CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 0,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 8 <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i>		35.600,00 €

7.2 VALORE BASE D'ASTA

LOTTO 1 – Villa d'epoca "Bonamico" in avanzato stato di degrado, con locali accessori e terreno edificabile contiguo in Lanzo T.se (TO) via Loreto nr. 57		
Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati		740.000,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: 740.000,00 € * 10% =</i>	- 74.000,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:</i> 740.000,00 € - 74.000,00 € =		666.000,00 €

LOTTO 2 – Box auto ed area urbana in Lanzo T.se (TO) via delle Braide nr. 4		
Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati		6.400,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: 6.400,00 € * 10% =	- 640,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a: 6.400,00 € - 640,00 € = 5.760,00 € arrotondato per difetto a		5.700,00 €

LOTTO 3 – Complesso socio-assistenziale "Ex Cottolengo" in disuso in Lanzo T.se (TO) via San Giovanni Bosco nr. 13		
Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati		533.500,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: 533.500,00 € * 10% =	- 53.350,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a: 533.500,00 € - 53.350,00 € = 480.150,00 € arrotondato per difetto a		480.100,00 €

LOTTO 4 – Appezzamenti di terreno edificabili in Lanzo T.se (TO) Regione Oviglia Inferiore (zona Ospedale Mauriziano)		
Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati		142.600,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: 142.600,00 € * 10% =	- 14.260,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a: 142.600,00 € - 14.260,00 € = 128.340,00 € arrotondato per difetto a		128.300,00 €

LOTTO 5 – Depositi entro fabbricato condominiale in Villanova C.se (TO) via Levanne nn. 1-3		
Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati		4.000,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: 4.000,00 € * 10% =	- 400,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:		3.600,00 €

4.000,00 € - 400,00 € =	
-------------------------	--

LOTTO 6 – appezzamenti di terreno agricoli in Lanzo T.se (TO) Regione Oviglia Superiore e Coassolo T.se (TO)		
Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati		8.800,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti:</i> 8.800,00 € * 10% =	- 880,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:</i> 8.800,00 € - 880,00 € = 7.920,00 € arrotondato per difetto a		7.900,00 €

LOTTO 7 – appezzamenti di terreno edificabili in Lanzo T.se (TO) Frazione Santa Lucia		
Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati		90.200,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti:</i> 90.200,00 € * 10% =	- 9.020,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:</i> 90.200,00 € - 9.020,00 € = 81.180,00 € arrotondato per difetto a		81.100,00 €

LOTTO 8 – appezzamenti di terreno edificabili in Pessinetto (TO) Località S. Ignazio, Frazione Tortore		
Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati		35.600,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	<i>Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti:</i> 35.600,00 € * 10% =	- 3.560,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:</i> 35.600,00 € - 3.560,00 € = 32.040,00 € arrotondato per difetto a		32.000,00 €

7.3 RIEPILOGO VALUTAZIONE

LOTTO	IMMOBILE	Valore medio di mercato	VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO	VALORE BASE D'ASTA
1	Villa d'epoca e pertinenze	746.000,00 €	740.000,00 €	666.000,00 €
	Terreno edif. contiguo			
2	Box auto	7.900,00 €	6.400,00 €	5.700,00 €
	Area urbana			
3	Complesso socio assist. Ex Cottolengo	533.500,00 €	533.500,00 €	480.100,00 €
4	Terreni edif.	142.600,00 €	142.600,00 €	128.300,00 €
5	Depositi entro fabbricato condominiale	4.000,00 €	4.000,00 €	3.600,00 €
6	Terreni agricoli	10.000,00 €	8.800,00 €	7.900,00 €
7	Terreni edif.	90.200,00 €	90.200,00 €	81.100,00 €
8	Terreni edif.	35.600,00 €	35.600,00 €	32.000,00 €
TOTALE COMPLESSIVO		1.559.800,00 €	1.561.100,00 €	1.404.700,00 €

* * *

A disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento provvede all'invio telematico della presente relazione peritale, della relazione peritale priva del nominativo dei soggetti coinvolti, degli allegati, delle fotografie e delle planimetrie presso la cancelleria ed a evadere ogni altra disposizione.

Tanto si prega riferire in merito all'incarico ricevuto.

Mathi, li 23.12.2025

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

RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Documentazione Fotografica (formato .jpg contenuta in cartella .rar)

docc. A/1-A/2-A/3-A/5

Schemi planimetrici (formato .jpg contenuti in cartella .rar)

doc. B

- 1) Immagine aerea Lotti "1" e "2"
- 2) Immagine aerea Lotto "3"
- 3) Immagine aerea Lotto "4"
- 4) Immagine aerea Lotto "5"
- 5) Immagine aerea Lotto "6"
- 6) Immagine aerea Lotto "7"
- 7) Immagine aerea Lotto "8"
- 8) Estratto di mappa C.T. Lotto "1"
- 9) Visure catastali storiche Lotto "1"
- 10) Planimetrie C.F. Lotto "1"
- 11) Estratto di mappa C.T. Lotto "2"
- 12) Visure catastali storiche Lotto "2"
- 13) Planimetrie C.F. Lotto "2"
- 14) Estratto di mappa C.T. Lotto "3"
- 15) Visure catastali storiche Lotto "3"
- 16) Planimetrie C.F. Lotto "3"
- 17) Estratto di mappa C.T. Lotto "4"
- 18) Visure catastali storiche Lotto "4"
- 19) Estratto di mappa C.T. Lotto "5"
- 20) Visure catastali storiche Lotto "5"
- 21) Planimetrie C.F. Lotto "5"
- 22) Estratto di mappa C.T. Lotto "6"
- 23) Visure catastali storiche Lotto "6"
- 24) Estratto di mappa C.T. Lotto "7"
- 25) Visure catastali storiche Lotto "7"
- 26) Estratto di mappa C.T. Lotto "8"
- 27) Visure catastali storiche Lotto "8"
- 28) Certificati di stato civile ed estratto di matrimonio soggetti eseguiti
- 29) Atto rogito Bertani rep. 185494
- 30) Atto rogito Bertani rep. 185667
- 31) Atto rogito Bertani rep. 187269

- 32) Atto rogito Bertani rep. 197157
- 33) Nota trascrizione del 06.07.2007 nn. 37113/21830
- 34) Nota trascrizione del 17.04.1997 nn. 11548/8247
- 35) Nota trascrizione del 03.09.1981 nn. 23860/18650
- 36) Nota trascrizione del 03.09.1981 nn. 23858/18648
- 37) Nota trascrizione del 06.07.2007 nn. 37114/21831
- 38) Nota trascrizione del 06.07.2007 nn. 37115/21832
- 39) Atto rogito notaio Bertani rep. 195346
- 40) Nota trascrizione del 21.12.1983 nn. 27381/22294
- 41) Nota trascrizione del 10.04.2013 nn 12024/9004
- 42) Nota trascrizione del 16.05.2013 nn. 17369/12803 + atto
- 43) Nota trascrizione del 12.07.2003 nn. 33097/23215
- 44) Nota trascrizione del 20.11.2007 nn. 63030/37028
- 45) Dichiarazione di successione 26.10.2009 al nr. 14 vol. 1318/9
- 46) Nota trascrizione del 18.11.2009 nn. 50094/31931
- 47) Nota trascrizione del 11.05.2025 nn. 15384_11453
- 48) Nota trascrizione del 16.01.1981 nn. 1685/1368
- 49) Ispezioni C.RR.II. a nome dei soggetti eseguiti
- 50) Atto rogito Brotto del 22.03.20217 rep. 10038/1594
- 51) Copia regolamento di condominio lotto "2"
- 52) Copia regolamento di condominio Lotto "5"
- 53) Certificati di destinazione Urbanisitica Lanzo, Coassolo, Pessinetto
- 54) Nota trascrizione del 16.12.2024 nn. 52236/39186
- 55) Nota trascrizione del 09.01.2025 nn. 552/456.
- 56) Nota iscrizione del 29.03.2024 nn. 13388/1910
- 57) Nota iscrizione del 15.01.2024 nn. 1841/235
- 58) Nota iscrizione del 15.01.2024 nn. 1842/236
- 59) Nota iscrizione del 26.06.2019 nn. 26429/4712
- 60) Nota iscrizione 25.06.2012 nn. 22868/3400
- 61) Nota iscrizione 01.06.2012 nn. 19911/2914
- 62) Nota iscrizione 06.12.2007 nn. 66802/16298
- 63) Schemi planimetrici Lotti "1-2-3-5"
- 64) Estratto P.D.C. 35/05
- 65) Estratto D.I.A. 229/05
- 66) Estratto P.D.R. 4/09



67) Estratto P.D.C. 11/07

68) Estratto P.D.C. 11/09

69) Estratto Agibilità 1/11

70) Copia A.P.E. Lotto "1"

