

TRIBUNALE DI IVREA

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 29/2018 ed Esecuzione Immobiliare
R.G.E. n° 92/2024 RIUNITE

Esec. Imm. n° 29/2018 promossa da

****omissis****

Contro

****omissis****

****omissis****

****omissis****

****omissis****

****omissis****

Esec. Imm. n° 92/2024 promossa da

****OMISSIS** e per essa **OMISSIS****

Contro

****omissis****

****omissis****

Intervenuti: **OMISSIS**

Relazione di stima di beni in Mezzenile (TO)

La presente relazione sostituisce la precedente

Esperto ex art. 568 c.p.c.

geom. Olmo Paola Franca

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO UNO -
FORMATO DA AUTORIMESSA AL P.T.

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del 21/02/2018	gen. 6951 part. 4934
Nota del 21/05/2024	gen. 21132 part.16088

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 54/54 della piena proprietà					
Destinazione:	Autorimessa in Mezenile (TO) via Sabbione n° 4					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 1	16	441	1	C/6	55 mq	255,65
VALORE DI MERCATO	€ 23.000,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 20.700,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Bene utilizzato dai conduttori e dai comproprietari (non ad uso autorimessa)

Note: L'esecutata **omissis** è deceduta

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO DUE -
FORMATO DA DUE ALLOGGI AL P.1°

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del 21/02/2018	gen. 6951 part. 4934
Nota del 21/05/2024	gen. 21132 part.16088

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 54/54 della piena proprietà					
Destinazione:	alloggi al P.1° in Mezenile (TO) via Sabbione n° 4					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 2	16	441	2	A/3	2,5 vani	108,46
Bene n° 3	16	441	3	A/3	2,5 vani	108,46
VALORE DI MERCATO	€ 38.250,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 34.500,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Il sub. 2 è occupato da terzi, il sub. 3 è libero

Note: L'esecutata ****omissis**** è deceduta

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO TRE -
FORMATO DA ALLOGGIO AL P.1°

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del 21/02/2018	gen. 6951 part. 4934
Nota del 21/05/2024	gen. 21132 part.16088

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 54/54 della piena proprietà					
Destinazione:	alloggi al P.1° in Mezenile (TO) via Sabbione n° 4					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 4	16	441	4	A/3	4,5 vani	195,22
VALORE DI MERCATO	€ 45.500,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 41.000,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Occupato da terzi

Note: L'esecutata **omissis** è deceduta

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO QUATTRO
 FORMATO DA ALLOGGIO AL P.2° CON CANTINA AL P.T.

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del 21/02/2018	gen. 6951 part. 4934
Nota del 21/05/2024	gen. 21132 part.16088

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 54/54 della piena proprietà					
Destinazione:	alloggi al P.1° in Mezenile (TO) via Sabbione n° 4					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 5	16	441	5	A/3	5 vani	253,06
VALORE DI MERCATO	€ 43.000,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 38.700,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Occupato da terzi

Note: L'esecutata **omissis** è deceduta

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO CINQUE-
FORMATO DA ALLOGGIO AL P.2° CON CANTINA AL P.T.

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del 21/02/2018	gen. 6951 part. 4934
Nota del 21/05/2024	gen. 21132 part.16088

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 54/54 della piena proprietà					
Destinazione:	alloggi al P.1° in Mezenile (TO) via Sabbione n° 4					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 6	16	441	6	A/3	5 vani	253,06
VALORE DI MERCATO	€ 38.250,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 34.500,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	*Occupato saltuariamente da uno degli eseguiti quale seconda casa

Note: L'esecutata **omissis** è deceduta

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO SEI-
FORMATO DA ALLOGGIO AL P. 2°

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del 21/02/2018	gen. 6951 part. 4934
Nota del 21/05/2024	gen. 21132 part.16088

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 54/54 della piena proprietà					
Destinazione:	alloggi al P.1° in Mezenile (TO) via Sabbione n° 4					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 7	16	441	7	A/3	2,5 vani	108,46
VALORE DI MERCATO	€ 25.500,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 23.000,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	Occupato da terzi

Note: L'esecutata **omissis** è deceduta

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO SETTE-
FORMATO DA ALLOGGIO AL P.2° CON CANTINA AL P.T.

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del 21/02/2018	gen. 6951 part. 4934
Nota del 21/05/2024	gen. 21132 part.16088

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 54/54 della piena proprietà					
Destinazione:	alloggi al P.1° in Mezenile (TO) via Sabbione n° 4					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 8	16	441	8	A/3	7,5 vani	325,37
VALORE DI MERCATO	€ 58.000,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 52.200,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	*Occupato da terzi

Note: L'esecutata **omissis** è deceduta

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE - LOTTO OTTO -
 FORMATO DA ALLOGGIO AL P.2° CON CANTINA AL P.T.

Trascrizione atto di Pignoramento:	Servizio Pubblicità Immobiliare - Torino 2
Nota del 21/02/2018	gen. 6951 part. 4934
Nota del 21/05/2024	gen. 21132 part.16088

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 54/54 della piena proprietà					
Destinazione:	alloggi al P.1° in Mezenile (TO) via Sabbione n° 4					
Dati Catastali C.F.:	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Bene n° 9	16	441	9	A/3	5,5 vani	278,37
VALORE DI MERCATO	€ 51.000,00					
VALORE BASE D'ASTA	€ 46.000,00					

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	Non sono presenti comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 cpc:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	Sussiste continuità
Sussistenza di diritti reali, vincoli ed oneri:	Sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	*Occupato saltuariamente da uno degli eseguiti quale seconda casa

Note: L'esecutata **omissis** è deceduta

INCARICO.....	15
Premessa.....	15
Descrizione	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4	17
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.1°	17
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.2°	17
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 2°	17
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 3°	18
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 3°	18
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 4°	18
Lotto 1	19
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini.....	19
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 2	25
Completezza documentazione ex art. 567	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	26
Titolarità	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	26
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	26
Confini.....	27
	10

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	27
Consistenza.....	27
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	28
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	28
Dati Catastali.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	29
Stato conservativo.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	30
Parti Comuni.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	30
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	31
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	31
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	37
Regolarità edilizia.....	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	38

Vincoli od oneri condominiali	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4.....	39
Lotto 3.....	39
Completezza documentazione ex art. 567	39
Titolarità	39
Consistenza.....	40
Consistenza.....	40
Cronistoria Dati Catastali	40
Dati Catastali	41
Stato conservativo.....	41
Parti Comuni.....	41
Servitù, censo, livello, usi civici.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	42
Stato di occupazione	42
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	45
Regolarità edilizia.....	45
Vincoli od oneri condominiali	47
Lotto 4.....	47
Completezza documentazione ex art. 567	47
Titolarità	47
ConFINI.....	48
Consistenza.....	48
Cronistoria Dati Catastali	48
Dati Catastali	48
Stato conservativo.....	49
Parti Comuni.....	49
Servitù, censo, livello, usi civici.....	49
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione	50
Provenienze Ventennali.....	51
Formalità pregiudizievoli.....	52
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli od oneri condominiali	54
Lotto 5.....	55

Completezza documentazione ex art. 567	55
Titolarità	55
ConFINI.....	56
Consistenza	56
Cronistoria Dati Catastali	56
Dati Catastali	56
Stato conservativo.....	57
Parti Comuni.....	57
Servitù, censo, livello, usi civici.....	57
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	57
Stato di occupazione	58
Provenienze Ventennali.....	58
Formalità pregiudizievoli.....	59
Normativa urbanistica.....	61
Regolarità edilizia.....	61
Vincoli od oneri condominiali	62
Lotto 6.....	62
Completezza documentazione ex art. 567	62
Titolarità	62
ConFINI.....	63
Consistenza	63
Cronistoria Dati Catastali	63
Dati Catastali	64
Stato conservativo.....	64
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Stato di occupazione	65
Provenienze Ventennali.....	65
Formalità pregiudizievoli.....	67
Normativa urbanistica.....	68
Regolarità edilizia.....	68
Vincoli od oneri condominiali	69
Lotto 7.....	70
Completezza documentazione ex art. 567	70
Titolarità	70
Confini.....	70
Consistenza	71

Cronistoria Dati Catastali	71
Dati Catastali	71
Stato conservativo.....	72
Parti Comuni.....	72
Servitù, censo, livello, usi civici.....	72
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	72
Stato di occupazione	73
Provenienze Ventennali.....	73
Formalità pregiudizievoli.....	74
Normativa urbanistica.....	76
Regolarità edilizia.....	76
Vincoli od oneri condominiali	77
Lotto 8	77
Completezza documentazione ex art. 567	78
Titolarità	78
Confini.....	78
Consistenza	78
Cronistoria Dati Catastali	79
Dati Catastali	79
Stato conservativo.....	80
Parti Comuni.....	80
Servitù, censo, livello, usi civici.....	80
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	80
Stato di occupazione	81
Provenienze Ventennali.....	81
Formalità pregiudizievoli.....	82
Normativa urbanistica.....	83
Regolarità edilizia.....	84
Vincoli od oneri condominiali	85
Stima / Formazione lotti	85
Lotto 1	86
Lotto 2	87
Lotto 3	89
Lotto 4	90
Lotto 5	91
Lotto 6	92
Lotto 7	93
Lotto 8	94

All'udienza del 12/10/2018, la sottoscritta geom. Olmo Paola Franca, con studio in Via IV Novembre, 27 - 10010 - Settimo Rottaro (TO), email geom.olmo@alice.it, PEC paola.franca.olmo@geopec.it, Tel. 0125 720 171, Fax 0125 720 171, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 19/07/2024, il G.E. disponeva la riunione alla procedura R.G. n. 29/2018 di quella iscritta al R.G. n. 92/2024 disponendo che il perito estimatore già nominato provvedesse al deposito della perizia all'esito del pignoramento riunito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.T.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.1°
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.1°
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.1°
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.2°
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 2°
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 3°
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 3°
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 4°

DESCRIZIONE

PREMESSA

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati nel Comune di Mezenile, comune di poco più di 800 abitanti, che si trova nelle Valli di Lanzo (costituite da tre valli delle Alpi Graie piemontesi) e fa parte dell'Unione dei Comuni Montani delle Valli di Lanzo, Ceronda e Casternone; confina con i comuni di Ala di Stura, Ceres, Pessinetto, Traves, Viù, Lemie.

Il paese è dotato di vari servizi tra cui trasporti pubblici (compresa la linea ferroviaria), scuola dell'infanzia, scuola primaria, farmacia, negozi, ristoranti, hotel, B&B, ecc... e dista circa 40 Km da Torino.

L'edificio in oggetto è un grande fabbricato di non recente edificazione (fine anni '60) con corte annessa; fu concepito inizialmente come fabbricato artigianale con soprastanti alloggi, ma nel tempo ha mutato la sua destinazione esclusivamente ad uso residenziale ed attualmente comprende n. 8 alloggi dislocati su 4 distinti piani oltre ad autorimessa e cantine al P.T..

Al fabbricato si giunge direttamente dalla via Sabbione dal civico n. 4 (ex via Murasse n. 4/A). La struttura portante verticale ed orizzontale dell'edificio è in c.a. con solai piani in latero-cemento, i muri esterni di tamponamento sono in mattoni intonacati, in parte tinteggiati in epoca non recente. Il tetto è

realizzato, negli spioventi, con orditura lignea e soprastate manto in tegole piane "marsigliesi" mentre presenta una parte centrale piana con protezione in guaina catramata. In una piccola porzione di quest'ultimo è presente una infiltrazione d'acqua.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed idro-sanitario, mentre il riscaldamento centralizzato originario non risulta più funzionante e per ogni alloggio si è provveduto autonomamente a sopperire a tale mancanza, principalmente con l'ausilio di stufe a legna o pellet. Alcuni alloggi hanno caldaie a gas aventi approvvigionamento dal bombolone interrato (presente nella corte e di uso comune), per la fornitura di acqua calda sanitaria e ad uso domestico che parrebbero non più utilizzate, pertanto l'acqua calda viene prodotta dai boiler elettrici. L'edificio risulta allacciato all'acquedotto comunale e vi è un unico contatore esterno, ma ogni alloggio è dotato di singolo contatore rilevatore dei consumi reali di ognuno di essi. Risulta invece privo di allacciamento al collettore fognario comunale, essendo dotato di fosse biologiche consentite in quanto l'immobile ricade in un raggio di circa 130 mt dall'allacciamento al collettore stesso (secondo quanto riferito dall'Ufficio tecnico comunale).

Non è possibile garantire il funzionamento e la regolarità degli impianti che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento.

I piani sono collegati internamente da vano scala centrale ad uso comune il quale presenta pedate in marmo "botticino" chiaro, alzate in marmo di colore verde e mancorrente in metallo e legno.

Sono anche presenti varie scale di accesso, in cemento o in ferro, di collegamento tra la corte e il piano primo (rialzato),

L'area su cui insiste l'edificio (al C.T. F. 16 nn. 441 e 741) è delimitata da recinzione di varia tipologia: muro in c.a. con recinzione metallica, muro in c.a. con piantoni e rete metallica oltre a cancello carraio metallico di accesso alla corte, che risulta ancorato a pilastri anch'essi in c.a..

Nella corte sono presenti bassi fabbricati realizzati senza titolo abilitativo, quali baracche in mattoni e/o in lamiera, tettoie in legno, che andranno tutti demoliti.

Tale premessa generale si ritiene valevole per tutte le U.I. presenti nell'edificio

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Trattasi di autorimessa sita al piano terreno (o piano seminterrato), facente parte di un edificio plurifamiliare realizzato alla fine degli anni '60.

Il fabbricato nel quale si trova collocato il bene è entrostante a corte comune e comprende tutti i beni oggetto della presente relazione e precisamente, oltre alla unità immobiliare in argomento, otto alloggi, cantine e parti comuni. L'edificio risulta libero su tre lati, posto in adiacenza, in parte, sul lato ovest ad altro edificio ed è elevato a cinque piani fuori terra (compreso il piano mansardato); la sua ubicazione attuale è via Sabbione n. 4, ma in precedenza veniva indicata come via Murasse n. 4/A.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. La piccola unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.1° (rialzato) da: cucina, bagno, camera e due porzioni di balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. La piccola unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.1° (rialzato) da: cucina, anti-bagno, bagno, camera e tratto di balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4, PIANO P.1°

Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.1° (rialzato) da: soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, locali esterni ad uso ripostiglio e tratto di balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4, PIANO P.2°

Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.2° da: ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e tre balconi; al P.T. da: cantina pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4, PIANO P. 2°

Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.2° da: ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e tre balconi; al P.T. da: cantina pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4,
PIANO P. 3°**

Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P. 3° da: ingresso, cucina, camera, bagno e due balconi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4,
PIANO P. 3°**

Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.3° da: ingresso, tinello con cucinino, sala, tre camere, bagno, tre balconi ed ulteriore servizio igienico non direttamente comunicante con l'U.I. in oggetto (collocato in adiacenza al vano scala ed accessibile dal pianerottolo); al P.T. da: cantina pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

**BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4,
PIANO P. 4°**

Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.4° (mansardato) da: ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, disimpegno, bagno, e due locali ricavati nell'adiacente sottotetto (a sud) ad uso sgombero, balcone, porzione di sottotetto a nord anch'essa tramezzata ricavando un piccolo ingresso, due locali ad uso sgombero e il sottotetto; al P.T. da: cantina pertinenziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4 - P.T. (o seminterrato)

F. 16 n. 441 sub. 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
- ****omissis** **omissis****

Trattasi di beni personali.

CONFINI

L'autorimessa confina tra l'altro con: la corte comune a due lati (F. 16 n. 441 sub. 11), il locale centrale termica (F. 16 n. 441 sub. 10), il vano scala e cantine.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	55,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

Le superfici sono state desunte da elaborati grafici comunali e catastali e da misurazioni eseguite in loco.

L'unità immobiliare di cui si tratta risulta agli atti catastali già alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/87 censito nel comune di Mezzenile (TO) al F. 16 n. 441 sub. 1. Seguivano le consuete modifiche per classamento automatico, variazione del quadro tariffario e per inserimento in visura dei dati di superficie (variazioni del 18/03/1987, variazione del 01/01/1992, variazione del 09/11/2015). Allo stato attuale l'immobile è censito al C.F. del comune di Mezzenile (TO) al: "F. 16 n. 441 sub. 1, C/6, classe 2, 55 mq, sup. catastale tot. 75 mq, rendita €.255,65, via Murasse n. 4/a, piano T" e risulta in ditta a: *"**omissis** nata a MEZZENILE il **omissis** **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a MEZZENILE il **omissis** **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nato a MEZZENILE il **omissis** **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nato a MEZZENILE il **omissis** **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a MEZZENILE il **omissis** **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nata a MEZZENILE il **omissis** **OMISSIS** - Proprietà per 3/27"*.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	441	1		C6	2	55 m ²	Totale: 75 m ²	255,65 €	T	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono:

In visura compaiono ancora i nominativi del sig. *"**omissis**"* e *"**omissis**"* entrambi deceduti, per la mancata presentazione di idonea documentazione e delle volture catastali, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4.

Non parrebbero esservi particolari discordanze tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene risulta mediocre.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere della scrivente quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si procede alla descrizione dettagliata del bene.

AUTORIMESSA

L'autorimessa in oggetto è collocata nell'edificio innanzi descritto, del quale occupa un'ampia porzione al piano terreno, precisamente quella più a sud. Il locale è raggiungibile dalla rampa che conduce ai locali del piano terreno (seminterrati); presenta finestre in metallo, pavimentazione in battuto di cls, è privo di intonaco alle pareti ed al soffitto ed è fornito di luce elettrica. Nel precedente sopralluogo - anno 2019 - era dotato di portone metallico, che ora è mancante (a seguito di uno sfondamento involontario creato da un grande automezzo) ed è stato sostituito provvisoriamente da un semplice telo in plastica.

Il locale comunica direttamente con le cantine, la scala interna di accesso al piano superiore ed il locale C.T. comune (quest'ultimo ormai in disuso con tale destinazione ed adibito a ripostiglio) e risulta gravato da servitù di passaggio essendo necessario transitare su di esso per accedere a detti locali.

STATO DI OCCUPAZIONE

Secondo quanto dichiaratomi dalla sig.ra **omissis** il locale autorimessa risulta utilizzato, solo come passaggio e non per ricovero autovetture, da tutti gli inquilini e dai comproprietari che si sono riservati l'uso di alcune U.I., ma ciò non risulta da alcuna documentazione ufficiale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente F. 16 n. 441 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8 e 9 si riferisce quanto segue.

In origine i sigg. ****omissis**** nato a Mezenile il ****omissis**** ****omissis**** nato a Mezenile (TO) ****omissis****, e ****omissis**** nato a Mezenile (TO) ****omissis****, erano tre fratelli proprietari dell'intero terreno in maggiore superficie che era pervenuto loro con atto di compravendita rogito notaio BERARDO Filippo del 05/03/1966 rep. n. 40.409/18.967, su cui erano stati poi edificati i beni in oggetto.

- In data 29/01/1971 è deceduto ****omissis****, lasciando alla propria figlia sig.ra ****omissis**** (esecutata) la quota indivisa di 1/3, stante la quota di 1/6 del diritto di usufrutto spettante al coniuge sig.ra ****omissis****, il tutto giusta Denuncia di successione n. 47 vol. 374 del 29/05/1971 reg. a Lanzo Torinese e trascritta il 20/08/1971 ai nn. 38841/29978; l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in morte della sig.ra ****omissis**** in data 06/10/2015. Il Tribunale di Ivrea accertava in capo alla sig.ra ****omissis**** la qualità di erede puro e semplice di ****omissis**** rilevando altresì che la stessa è subentrata al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10740/7459 in data 18/03/2019 contro ****omissis**** a favore di ****omissis****). Alla luce di tutto ciò la sig.ra ****omissis**** risulta allo stato attuale proprietaria dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 12/12/2011 è deceduto ****omissis****, lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà al figlio ****omissis**** (esecutato) nato a Mezenile (TO) il ****omissis****, stante la rinuncia del coniuge sig.ra ****omissis**** - Atto rogito Notaio BRUNO Vincenzo n. rep. 129.096 reg. a Cuorgnè il 24/04/2012 al n. 646 Serie 1T. Il Tribunale di Ivrea accertava in capo al sig. ****omissis**** la qualità di erede puro e semplice di ****omissis**** rilevando altresì che lo stesso è subentrato al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10739/7458 in data 18/03/2019 contro ****omissis**** a favore di ****omissis****). Alla luce di tutto ciò il sig. ****omissis**** risulta allo stato attuale proprietario dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 29/03/2000 è deceduto ****omissis**** lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà alla moglie ****omissis**** per la quota di 6/54 e ai figli ****omissis**** (esecutato), ****omissis**** (esecutata) e ****omissis**** (esecutata) per la quota di 4/54 ciascuno, giusta Denuncia di successione n. 48 vol. 500 del 27/09/2000 trascritta il 15/10/2002 ai nn. 43243/30140.

Risulta trascritta in data 23/05/2008 ai nn. 24966/15983 accettazione tacita di eredità derivante da atto rogito notaio Presbitero Aldo del 30/04/2008 rep. n. 33940/14184 in morte del sig. ****omissis**** da parte di ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis****. La sig.ra ****omissis**** è deceduta in data 27/07/2012. La Corte di Appello di Torino con Sentenza 1306/2022 ha dichiarato la qualità di eredi puri e semplici di ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** nella successione di ****omissis****. Alla luce di tutto ciò i sig. ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis**** risultano allo stato attuale proprietari dei beni staggiti per la quota di 6/54 ciascuno (4/54 pervenuti dal padre + 2/54 pervenuti dalla madre).

Il totale delle quote di titolarità degli esecutati è pari a 1/1 ed è ottenuto sommando correttamente le singole quote in capo ad ognuno di essi ossia: $18/54+18/54+6/54+6/54+6/54 = 54/54$.

In data 13/07/2023 è deceduta la sig.ra ****omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008
Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286
Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
Importo: € **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Presbitero Aldo
Data: 30/04/2008
N° repertorio: 33940
N° raccolta: 14184
Note: L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 9/54 e nuda proprietà per 9/54, **omissis** proprietà per 4/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 18/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** usufruttuaria per 9/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 6/54, debitore non datore d'ipoteca **omissis**.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11
Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011
Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461
Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
Capitale: **omissis**
Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 9/27, **omissis** proprietà per 9/27.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 21/02/2018
Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934
Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis** proprietà per 27/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 9/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024

Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088

Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****, ****omissis****

Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - ****omissis**** proprietà per 18/54; - ****omissis**** proprietà per 18/54.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari ad € 35,00, quello riguardante l'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo agli esecutati, effettuata in data 23/08/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A..

L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezenile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano rilasciata a ****omissis****, ****omissis****; tale pratica all'epoca della precedente relazione, non risultava esserci presso il comune di Mezenile, ma ora è stata rinvenuta.

2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale rilasciata a ****omissis****; gli elaborati inerenti a tale pratica edilizia, all'epoca della precedente relazione, non risultavano reperibili presso il comune di Mezenile, ma ora sono stati rinvenuti.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezenile ai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 dai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato, per quanto possibile verificare, non ha evidenziato difformità edilizie nel bene in esame.

Si porta comunque all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci ulteriori difformità, anche strutturali, o che necessitano del parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte o che riguardino l'intero condominio nel suo insieme.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile in trattazione, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, ecc... del caso, sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico preposto e, se del caso, alla Soprintendenza. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ritiene che tali aspetti siano eventualmente compresi nella riduzione forfettaria pari al 10% circa del valore dei beni stimati, che verrà applicata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE non richiesto per la tipologia del bene di cui si tratta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri condominiali.

La sig.ra ****omissis****, mi riferisce che non è presente regolamento di condominio, né Amministratore, essendo i beni allo stato attuale di proprietà di una unica ditta, seppure costituita da più comproprietari. Mi riferisce ancora esservi un contatore elettrico unico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scala che viene bonariamente ripartito tra le n. 8 unità immobiliari abitative, mentre il consumo dell'acqua totale viene suddiviso sulla base dei consumi registrati dai singoli contatori; tali ripartizioni vengono effettuate dalla sig.ra ****omissis****.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4 - P1°

F. 16 n. 441 sub. 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4- P1°

F. 16 n. 441 sub. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

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

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
- ****omissis** **omissis****

Trattasi di beni personali.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
Codice fiscale: ****OMISSIS****

- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****omissis****
- ****omissis**** (Proprietà 9/54)
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
- ****omissis** **omissis****

Trattasi di beni personali.

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

L'alloggio confina tra l'altro con: l'aria corte comune a due lati (F. 16 n. 441 sub. 11) e alloggio del piano (F. 16 n. 441 sub. 3).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

L'alloggio confina tra l'altro con: alloggi del piano (F. 16 n. 441 sub.2 e sub. 4), l'aria corte comune e il vano scala (F. 16 n. 441 sub. 10).

CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	3,50 m	1°
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				43,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva: 43,50 mq

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici catastali e da misurazioni eseguite in loco.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,00 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	3,50 m	1°
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici catastali e da misurazioni eseguite in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era accatastato nel Comune di Mezzenile, F. 16 n. 441 sub. 2, via Murasse 4/A, Piano 1°.

Alla data del 18/03/1987, il bene in oggetto in seguito a Classamento Automatico del 18/03/1987 in atti dal 06/09/1990 (n. 2079/8/1987) assumeva i seguenti identificativi catastali: F. 16 n. 441 sub. 2, A/3, cl. 1, 2,5 vani, Rendita L. 360.

Seguivano le consuete variazioni in visura per variazione del quadro tariffario con l'aggiornamento della rendita catastale del 01/01/1992 e dell'inserimento in visura dei dati di superficie 09/11/2015.

All'attualità il Bene n. 2 è accatastato nel comune di Mezzenile (TO) al "F. 16 n. 441 sub. 2, A/3, cl. 1, 2,5 vani, Totale: 44 m²; Totale escluse aree scoperte: 41 m², Rendita € 108,46, via Murasse 4/A, Piano 1°" e risulta in ditta a: ****omissis** nata a Mezzenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a Mezzenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nato a Mezzenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nato a Mezzenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a Mezzenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nata a Mezzenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 3/27".**

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era accatastato nel Comune di Mezzenile, F. 16 n. 441 sub. 3, via Murasse 4/A, Piano 1°.

Alla data del 18/03/1987, il bene in oggetto in seguito a Classamento Automatico del 18/03/1987 in atti dal 06/09/1990 (n. 2079/8/1987) assumeva i seguenti identificativi catastali: F. 16 n. 441 sub. 3, A/3, cl. 1, 2,5 vani, Rendita L. 360.

Seguivano le consuete variazioni in visura per variazione del quadro tariffario con l'aggiornamento della rendita catastale del 01/01/1992 e dell'inserimento in visura dei dati di superficie 09/11/2015.

All'attualità il bene è accatastato nel comune di Mezzenile (TO) al : "F. 16 n. 441 sub. 3, A/3, cl. 1, 2,5 vani, Totale: 43 m²; Totale escluse aree scoperte: 41 m², Rendita € 108,46, via Murasse 4/A, Piano 1°" e

risulta in ditta a: *"**omissis** nata a Mezzenile il ****omissis**** c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 2/27; ****omissis**** nata a Mezzenile il ****omissis**** c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 2/27; ****omissis**** nato a Mezzenile il ****omissis****, c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 9/27; ****omissis**** nato a Mezzenile il ****omissis**** c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 2/27; ****omissis**** nata a Mezzenile il ****omissis****, c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 9/27; ****omissis**** nata a Mezzenile il ****omissis****, c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 3/27"*.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	441	2		A3	1	2,5	Totale: 44 m ² - Totale escluse aree scoperte 41 m ²	108,46 €	1°		

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono:

In visura compaiono ancora i nominativi del sig. ****omissis**** e ****omissis**** entrambi deceduti, per la mancata presentazione di idonea documentazione e delle volture catastali, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4.

- Sono presenti discordanze (posizionamento tramezzature, h. interna indicata) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	441	3		A3	1	2,5	Totale: 43 m ² - Totale escluse aree scoperte 41 m ²	108,46 €	1°		

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono:

In visura compaiono ancora i nominativi del sig. ****omissis**** e ****omissis**** entrambi deceduti, per la mancata presentazione di idonea documentazione e delle volture catastali, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze (configurabili come opere interne - posizionamento tramezzature, h. interna indicata) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale, difformità di cui si riferirà più approfonditamente nel punto "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Lo stato conservativo del bene risulta mediocre.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Lo stato conservativo del bene risulta mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T. - ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere della scrivente quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Si richiama tutto quanto indicato al punto precedente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Si richiama tutto quanto indicato al punto precedente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Si accede all'alloggio al P.1° (rialzato) transitando da una scaletta in c.a. che conduce al balcone; da questo si giunge all'ampio portone in legno e vetri di accesso all'abitazione che a sua volta immette direttamente nella cucina. La pavimentazione dei locali si presenta in ceramica, i serramenti esterni sono in legno, molto datati e privi di doppi vetri, le finestre sono dotate di tapparelle in plastica. Le porte interne sono anch'esse datate, realizzate in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura e presenta i seguenti sanitari: lavandino, tazza w.c. e doccia. L'unità immobiliare presenta impianto elettrico, impianto idro-sanitario che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento; per quanto riguarda il riscaldamento, mancando apposito impianto, si provvede attualmente con stufa a legna.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Si accede all'alloggio al P.1° (rialzato) transitando da una scala in ferro ad uso comune che conduce al balcone (battuto di cls e ringhiera metallica); da questo si giunge all'ampio portone in legno e vetri di accesso all'abitazione che a sua volta immette direttamente nella cucina. La pavimentazione dei locali si presenta in ceramica (di posa abbastanza recente), i serramenti esterni sono in legno, molto datati e privi di doppi vetri, la camera è provvista esclusivamente di piccola apertura a vasistas a soffitto in quanto nella parte sottostante risulta solo esserci un vetrocemento per apporto di luce nel locale. Le porte interne sono anch'esse datate, in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura e presenta i seguenti sanitari: lavandino, tazza w.c. e vasca a sedile; è stato modificato occupando una parte della cucina e realizzando anti-bagno (opere non autorizzate). L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento; per quanto riguarda il riscaldamento, mancando apposito impianto, si provvede attualmente con stufa a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

* L'alloggio al piano primo in trattazione risulta occupato dal sig. ****omissis**** nato a ****omissis**** il ****omissis****, c.f. ****OMISSIS****, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo, stipulato con la sig.ra ****omissis**** in data 15/05/2023 e registrato il 15.05.2023 a Torino 1 al n. 008199- serie 3T, con durata locazione dal 15.05.2023 al 30.10.2024, al canone annuo di € 2.040,00 di cui €170,00 mensili.

E' seguita successiva registrazione di atto privato "comodato" in data 20.05.2023, dal 20.05.2023 al 30.10.2024 dante causa ****omissis**** e avente causa ****omissis**** (comodatario).

Tali contratti e/o ricevute di registrazioni reperiti dalla scrivente, vengono allegati alla presente relazione.

N.B.: Si precisa che erroneamente nel contratto di locazione e di comodato viene indicata quale U.I. in oggetto il F. 16 n. 441 sub. 8; i comproprietari non compaiono tutti contemporaneamente in veste di locatori nei vari contratti stipulati.

La custode nominata avv. Meritano, ha considerato la locazione senza valido titolo e da formalizzare eventualmente l'occupazione con nuovo accordo (fatte salve eventuali morosità).

Per tale evenienza si è proceduto alla determinazione del valore locativo/indennità occupazione e alla verifica di eventuale ipotesi di canone vile.

DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO/INDENNITA' DI OCCUPAZIONE E VERIFICA EVENTUALE IPOTESI DI CANONE VILE

Per la determinazione del valore locativo del bene e per stabilire se il canone esistente possa o meno essere considerato vile, si è proceduto tramite procedimento diretto con stima sintetica comparativa, prendendo a riferimento valori di mercato desunti dal raffronto con beni simili recentemente locati, dalla consultazione di pubblicazioni specialistiche del settore immobiliare, dalle indagini condotte presso Agenzie Immobiliari operanti in zona oltre a ricerche tramite siti internet.

A seguito delle indagini eseguite circa i valori praticati nella zona sono stati rilevati dati comparabili, i quali risultano anche supportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) che per abitazioni di tipo economico e con stato di conservazione normale,

riporta un valore di locazione mensile minimo di 2 €/mq e massimo di 3 €/mq, riferiti al secondo semestre 2023 (ultimi dati disponibili).

I valori sopra riportati sono puramente indicativi e non possono essere assunti senza i necessari adattamenti all'immobile in oggetto, in quanto il valore di mercato locativo di un immobile è strettamente legato alle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dalle verifiche è emerso che vi è scarsa richiesta di locazioni nel comune di Mezzenile, a fronte di una offerta comunque presente e questa richiesta si concretizza principalmente solo e proprio a fronte di importi locativi modesti.

Considerando che nel caso in esame si tratta di alloggi compresi in edificio avente costruzione risalente ad epoca non recente (fine anni 60), composto da n. 8 unità immobiliari abitative quindi di tipo condominiale (anche se non configura propriamente un condominio trattandosi di una unica proprietà), che necessiterebbe di opere di manutenzione straordinaria, che presenta finiture ordinarie, che non risulta dotato di autorimesse pertinenziali ma di una sola che pertanto non soddisfa tale requisito e viene utilizzato da tutti quale passaggio, si ritiene equo assumere un valore unitario pari a **2,50 €/mq mensile**.

La scrivente ha effettuato il calcolo della superficie commerciale in oggetto ai sensi del D.P.R. n° 138 del 23.03.1998, assumendo come validi, vista la discordanza minima, i dati indicati nella visura catastale (Superficie Totale) che vengono calcolati dall'ufficio - Agenzia delle Entrate proprio sulla base di tale normativa.

CALCOLO VALORE LOCATIVO/INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Sub. 2

Il canone di locazione mensile al prezzo corrente di mercato viene stimato come segue:

Alloggio - mq 44 x €/mq al mese 2,50 = 110,00 € = Totale valore locativo del bene

€ 110,00 x 1/3 = 36,00

€ 110,00 - 36,00 = 73,30 €

Il canone di locazione che era stato pattuito pari a 170,00 € mensili, se il contratto fosse stato opponibile alla procedura, non sarebbe risultato essere vile poiché tale importo non è inferiore di 1/3 rispetto al valore locativo di mercato (73,30 €) e può quindi configurare il valore dell'indennità di occupazione.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

* L'alloggio al piano primo in trattazione risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente F. 16 n. 441 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8 e 9 si riferisce quanto segue.

In origine i sigg. ****omissis**** nato a Mezzenile il ****omissis**** ****omissis**** nato a Mezzenile (TO) ****omissis****, e ****omissis**** nato a Mezzenile (TO) ****omissis****, erano tre fratelli proprietari dell'intero terreno in maggiore superficie che era pervenuto loro con atto di compravendita rogito notaio BERARDO Filippo del 05/03/1966 rep. n. 40.409/18.967, su cui erano stati poi edificati i beni in oggetto.

- In data 29/01/1971 è deceduto **omissis**, lasciando alla propria figlia sig.ra **omissis** (esecutata) la quota indivisa di 1/3, stante la quota di 1/6 del diritto di usufrutto spettante al coniuge sig.ra **omissis**, il tutto giusta Denuncia di successione n. 47 vol. 374 del 29/05/1971 reg. a Lanzo Torinese e trascritta il 20/08/1971 ai nn. 38841/29978; l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in morte della sig.ra **omissis** in data 06/10/2015.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo alla sig.ra **omissis** la qualità di erede puro e semplice di **omissis** rilevando altresì che la stessa è subentrata al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10740/7459 in data 18/03/2019 contro **omissis** a favore di **omissis**).

Alla luce di tutto ciò la sig.ra **omissis** risulta allo stato attuale proprietaria dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 12/12/2011 è deceduto **omissis**, lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà al figlio **omissis** (esecutato) nato a Mezzenile (TO) il **omissis**, stante la rinuncia del coniuge sig.ra **omissis** - Atto rogito Notaio BRUNO Vincenzo n. rep. 129.096 reg. a Cuorgnè il 24/04/2012 al n. 646 Serie 1T.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo al sig. **omissis** la qualità di erede puro e semplice di **omissis** rilevando altresì che lo stesso è subentrato al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10739/7458 in data 18/03/2019 contro **omissis** a favore di **omissis**).

Alla luce di tutto ciò il sig. **omissis** risulta allo stato attuale proprietario dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 29/03/2000 è deceduto **omissis** lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà alla moglie **omissis** per la quota di 6/54 e ai figli **omissis** (esecutato), **omissis** (esecutata) e **omissis** (esecutata) per la quota di 4/54 ciascuno, giusta Denuncia di successione n. 48 vol. 500 del 27/09/2000 trascritta il 15/10/2002 ai nn. 43243/30140.

Risulta trascritta in data 23/05/2008 ai nn. 24966/15983 accettazione tacita di eredità derivante da atto rogito notaio Presbitero Aldo del 30/04/2008 rep. n. 33940/14184 in morte del sig. **omissis** da parte di **omissis**, **omissis**, **omissis** e **omissis**.

La sig.ra **omissis** è deceduta in data 27/07/2012.

La Corte di Appello di Torino con Sentenza 1306/2022 ha dichiarato la qualità di eredi puri e semplici di **omissis**, **omissis**, **omissis** nella successione di **omissis**.

Alla luce di tutto ciò i sig. **omissis**, **omissis** e **omissis** risultano allo stato attuale proprietari dei beni staggiti per la quota di 6/54 ciascuno (4/54 pervenuti dal padre + 2/54 pervenuti dalla madre).

Il totale delle quote di titolarità degli esecutati è pari a 1/1 ed è ottenuto sommando correttamente le singole quote in capo ad ognuno di essi ossia:
 $18/54+18/54+6/54+6/54+6/54 = 54/54$.

In data 13/07/2023 è deceduta la sig.ra **omissis**.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Si richiama tutto quanto indicato per il bene precedente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008
 Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286
 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
 Importo: € **omissis**
 A favore di **omissis**
 Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
 Capitale: **omissis**
 Rogante: Presbitero Aldo
 Data: 30/04/2008
 N° repertorio: 33940
 N° raccolta: 14184
 Note: L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 9/54 e nuda proprietà per 9/54, **omissis** proprietà per 4/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 18/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** usufruttuaria per 9/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 6/54, debitore non datore d'ipoteca **omissis**.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11
 Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011
 Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461
 Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27
 Importo: **omissis**
 A favore di **omissis**
 Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
 Capitale: **omissis**
 Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 9/27, **omissis** proprietà per 9/27.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Torino 2 il 21/02/2018
 Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934
 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
 A favore di **omissis**
 Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
 Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis** proprietà per 27/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 9/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54.
- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024
 Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088
 Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54
 A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**, **omissis**

Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis** proprietà per 18/54; - **omissis** proprietà per 18/54.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari ad € 35,00, quello riguardante l'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento è di €. 294,00, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo agli esecutati, effettuata in data 23/08/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008
Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286
Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
Importo: € **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Presbitero Aldo
Data: 30/04/2008
N° repertorio: 33940
N° raccolta: 14184
Note: L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 9/54 e nuda proprietà per 9/54, **omissis** proprietà per 4/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 18/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** usufruttuaria per 9/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 6/54, debitore non datore d'ipoteca **omissis**.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11
Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011
Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461
Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**

Contro ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****

Capitale: ****omissis****

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: ****omissis**** proprietà per 2/27, ****omissis**** proprietà per 2/27, ****omissis**** proprietà per 2/27, ****omissis**** proprietà per 9/27, ****omissis**** proprietà per 9/27.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/02/2018

Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934

Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****

Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - ****omissis**** proprietà per 27/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - ****omissis**** proprietà per 9/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - ****omissis**** proprietà per 6/54; - ****omissis**** proprietà per 6/54; - ****omissis**** proprietà per 6/54.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024

Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088

Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****, ****omissis****

Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - ****omissis**** proprietà per 18/54; - ****omissis**** proprietà per 18/54.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari ad € 35,00, quello riguardante l'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a € 35,00 e € 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento è di €. 294,00 ciascuna, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo agli esecutati, effettuata in data 23/08/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A. L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezenile.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Si richiama quanto indicato al punto precedente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezzenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano rilasciata a ****omissis****, ****omissis****; tale pratica all'epoca della precedente relazione, non risultava esserci presso il comune di Mezzenile, ma ora è stata rinvenuta.

2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale rilasciata a ****omissis****; gli elaborati inerenti a tale pratica edilizia, all'epoca della precedente relazione, non risultavano reperibili presso il comune di Mezzenile, ma ora sono stati rinvenuti.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezzenile ai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 dai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato lievi difformità edilizie (configurabili come opere interne - diverso posizionamento tramezzature). Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Si porta comunque all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci ulteriori difformità, anche strutturali, o che necessitano del parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte o che riguardino l'intero condominio nel suo insieme.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile in trattazione, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, ecc... del caso, sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico preposto e, se del caso, alla Soprintendenza. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito

dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ritiene che tali aspetti siano eventualmente compresi nella riduzione forfettaria pari al 10% circa del valore dei beni stimati, che verrà applicata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'alloggio descritto non è dotato di "Attestato di prestazione energetica", ciò secondo le risultanze della ricerca esperita dalla scrivente, presso il Sistema Operativo per le Certificazioni Energetiche (SIPEE) del Piemonte; per il rilascio di detta certificazione si può ipotizzare un importo di spesa pari a €. 350,00 oltre ad IVA ed oneri di legge.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano rilasciata a ****omissis****, ****omissis****; tale pratica all'epoca della precedente relazione, non risultava esserci presso il comune di Mezenile, ma ora è stata rinvenuta.

2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale rilasciata a ****omissis****; gli elaborati inerenti a tale pratica edilizia, all'epoca della precedente relazione, non risultavano reperibili presso il comune di Mezenile, ma ora sono stati rinvenuti.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezenile ai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 dai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato lievi difformità edilizie (configurabili come opere interne - posizionamento tramezzature, creazione anti-bagno, h. interna indicata). Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulla planimetria catastale non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene è dotato di APE n. 2016 200789 0004 inviato il 01/03/2016 al SIPEE, ma si presume che dovrebbe essere riadeguato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri condominiali.

La sig.ra **omissis**, mi riferisce che non è presente regolamento di condominio, né Amministratore, essendo i beni allo stato attuale di proprietà di una unica ditta, seppure costituita da più comproprietari. Mi riferisce ancora esservi un contatore elettrico unico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scala che viene bonariamente ripartito tra le n. 8 unità immobiliari abitative, mentre il consumo dell'acqua totale viene suddiviso sulla base dei consumi registrati dai singoli contatori; tali ripartizioni vengono effettuate dalla sig.ra **omissis**.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A MEZZENILE (TO) - VIA SABBIONE N. 4

Si richiama tutto quanto riferito al punto precedente.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mezzenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.1°

F. 16 n. 441 sub. 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
- ****omissis** **omissis****

Trattasi di beni personali.

CONFINI

L'alloggio confina tra l'altro con: alloggio del piano (F. 16 n. 441 sub. 3), il vano scala (F. 16 n. 441 sub. 10) e l'aria corte comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	85,50 mq	1,00	85,50 mq	3,50 m	1°
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	1°
Ripostiglio esterno	18,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	2,65 m	1°
Totale superficie convenzionale:				96,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,00 mq		

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici catastali e da misurazioni eseguite in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era accatastato nel Comune di Mezenile, F. 16 n. 441 sub. 4, via Murasse 4/A, Piano 1°.

Alla data del 18/03/1987, il bene in oggetto in seguito a Classamento Automatico del 18/03/1987 in atti dal 06/09/1990 (n. 2079/8/1987) assumeva i seguenti identificativi catastali: F. 16 n. 441 sub. 4, A/3, cl. 1, 4,5 vani, Rendita L. 648.

In data 01/01/1992 avveniva variazione del quadro tariffario con l'aggiornamento della rendita catastale.

Con Variazione nel classamento del 24/07/2000 in atti dal 26/07/2000, Rettifica d'ufficio (n. 1.37/2000), il bene in oggetto cambiava classamento e rendita. Seguiva la consueta variazione in visura per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

All'attualità il Bene n. 4 è accatastato nel comune di Mezenile (TO) al: "F. 16 n. 441 sub. 4, A/3, cl. 2, 4,5 vani, Totale: 96 m²; Totale escluse aree scoperte: 93 m², Rendita € 227,76, via Murasse 4/A, Piano 1°" e risulta in ditta a: ****omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nato a**

Mezzenile il ****omissis****, c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 9/27; ****omissis**** nato a Mezzenile il ****omissis**** c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 2/27; ****omissis****nata a Mezzenile il ****omissis****, c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 9/27; ****omissis**** nata a Mezzenile il ****omissis****, c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 3/27".

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	441	4		A3	2	4,5	Totale: 96 m ² - Totale escluse aree scoperte 93 m ²	227,76 €	1°	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono:

In visura compaiono ancora i nominativi del sig. ****omissis**** e ****omissis**** entrambi deceduti, per la mancata presentazione di idonea documentazione e delle volture catastali, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4.

- Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze configurabili come opere interne; in particolare il ripostiglio esterno è stato tramezzato ricavando quattro piccoli locali tra cui un wc, dai due vani precedenti. Vi è dunque differenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale, difformità di cui si riferirà più approfonditamente nel punto "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene risulta modesto.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere della scrivente quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si accede all'alloggio al P.1° (rialzato) transitando dalla scala in ferro ad uso comune fronteggiante il vano scala o da altra scaletta collocata a nord che conducono entrambe al balcone (privo di piastrelle ed in battuto di cls e con ringhiera metallica); da questo si giunge al portone in legno di accesso all'abitazione che a sua volta immette direttamente nel locale cucina (catastalmente la cucina ed il soggiorno risultano invertiti rispetto alla situazione reale). La pavimentazione dei locali si presenta in vecchia ceramica di varia foggia e tipologia; le aperture esterne presentano doppio serramento: uno vecchio in legno e uno di posa più recente in alluminio anodizzato, privi di doppi vetri; le porte interne sono anch'esse datate, in legno e vetri. Il piccolo servizio igienico è di vecchia fattura e presenta i seguenti sanitari: lavandino, tazza w.c. e doccia. Sul lato nord inoltre vi è un basso fabbricato (insistente sulla particella n. 741) addossato al fabbricato principale, che catastalmente viene raffigurato come due locali ad uso ripostiglio. Nella realtà, tramezzando il vano di maggiori dimensioni, sono stati ricavati due locali ad uso ripostiglio ed un piccolo wc (opere non autorizzate) oltre ad una piccola tettoia che dovrà essere demolita. Il basso fabbricato si presenta in muratura, con copertura con solaio piano e serramenti vari: in metallo, in legno, con tapparelle in legno e senza; la pavimentazione è in ceramica. L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario; per quanto riguarda il riscaldamento, mancando apposito impianto, si provvede attualmente con stufa a legna, mentre viene utilizzato il bombolone a gas gpl (presente nella corte e di uso comune) per la fornitura di acqua calda sanitaria e ad uso domestico. Non è possibile garantire il funzionamento e la regolarità degli impianti che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento.

STATO DI OCCUPAZIONE

* L'alloggio al piano primo risulta occupato dal sig. ****omissis**** e moglie, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 01/01/2016 tra il ****omissis**** nato a ****omissis**** il ****omissis****, c.f. ****OMISSIS**** e la sig.ra ****omissis****; il contratto è stato registrato presso l'ufficio territoriale DPT02 UT di Cirié in data 15/01/2016 al n. 177 serie 3T, con durata locazione dal 01.01.2016 al 31.12.2019 e con proroga dal 12.12.2021 al 31.12.2023 al canone annuo euro 1.920,00 di cui euro 160,00 mensili. E' seguita successiva registrazione per rinnovo contratto sino al 31.12.2027.

Tale contratto, reperito dalla scrivente, viene allegato alla presente relazione unitamente alla ricevuta di registrazione.

N.B.: I comproprietari non compaiono tutti contemporaneamente in veste di locatori nei vari contratti stipulati.

La custode nominata avv. Meritano, ha considerato tale contratto opponibile alla procedura (fatte salve eventuali morosità).

Si è pertanto proceduto alla determinazione del valore locativo e alla verifica dell'eventuale ipotesi di canone vile, demandando a tutto quanto indicato nella premessa fatta per il Bene n. 2

DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO/INDENNITA' DI OCCUPAZIONE E VERIFICA EVENTUALE IPOTESI DI CANONE VILE

Sub. 4

Il canone di locazione mensile al prezzo corrente di mercato viene stimato come segue:

Alloggio - mq 96 x €/mq al mese 2,50 = 240,00 € = Totale valore locativo del bene

€ 240 x 1/3 = 80

€ 240,00 - 80,00 = 160 €

Essendo il canone di locazione pattuito pari a 160,00 € mensili, si riferisce che lo stesso non risulta essere vile poiché non è inferiore di 1/3 rispetto al valore locativo di mercato (160,00 €).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente F. 16 n. 441 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8 e 9 si riferisce quanto segue.

In origine i sigg. ****omissis**** nato a Mezzenile il ****omissis**** ****omissis**** nato a Mezzenile (TO) ****omissis****, e ****omissis**** nato a Mezzenile (TO) ****omissis****, erano tre fratelli proprietari dell'intero terreno in maggiore superficie che era pervenuto loro con atto di compravendita rogito notaio BERARDO Filippo del 05/03/1966 rep. n. 40.409/18.967, su cui erano stati poi edificati i beni in oggetto.

- In data 29/01/1971 è deceduto ****omissis****, lasciando alla propria figlia sig.ra ****omissis**** (esecutata) la quota indivisa di 1/3, stante la quota di 1/6 del diritto di usufrutto spettante al coniuge sig.ra ****omissis****, il tutto giusta Denuncia di successione n. 47 vol. 374 del 29/05/1971 reg. a Lanzo Torinese e trascritta il 20/08/1971 ai nn. 38841/29978; l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in morte della sig.ra ****omissis**** in data 06/10/2015. Il Tribunale di Ivrea accertava in capo alla sig.ra ****omissis**** la qualità di erede puro e semplice di ****omissis**** rilevando altresì che la stessa è subentrata al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10740/7459 in data 18/03/2019 contro ****omissis**** a favore di ****omissis****).

Alla luce di tutto ciò la sig.ra ****omissis**** risulta allo stato attuale proprietaria dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 12/12/2011 è deceduto ****omissis****, lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà al figlio ****omissis**** (esecutato) nato a Mezzenile (TO) il ****omissis****, stante la rinuncia del coniuge sig.ra ****omissis**** - Atto rogito Notaio BRUNO Vincenzo n. rep. 129.096 reg. a Cuorgnè il 24/04/2012 al n. 646 Serie 1T.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo al sig. ****omissis**** la qualità di erede puro e semplice di ****omissis**** rilevando altresì che lo stesso è subentrato al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10739/7458 in data 18/03/2019 contro ****omissis**** a favore di ****omissis****).

Alla luce di tutto ciò il sig. ****omissis**** risulta allo stato attuale proprietario dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 29/03/2000 è deceduto ****omissis**** lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà alla moglie ****omissis**** per la quota di 6/54 e ai figli ****omissis**** (esecutato), ****omissis**** (esecutata) e ****omissis**** (esecutata) per la quota di 4/54 ciascuno, giusta Denuncia di successione n. 48 vol. 500 del 27/09/2000 trascritta il 15/10/2002 ai nn. 43243/30140.

Risulta trascritta in data 23/05/2008 ai nn. 24966/15983 accettazione tacita di eredità derivante da atto rogito notaio Presbitero Aldo del 30/04/2008 rep. n. 33940/14184 in morte del sig. ****omissis**** da parte di ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis****.

La sig.ra ****omissis**** è deceduta in data 27/07/2012.

La Corte di Appello di Torino con Sentenza 1306/2022 ha dichiarato la qualità di eredi puri e semplici di ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** nella successione di ****omissis****.

Alla luce di tutto ciò i sig. ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis**** risultano allo stato attuale proprietari dei beni staggiti per la quota di 6/54 ciascuno (4/54 pervenuti dal padre + 2/54 pervenuti dalla madre).

Il totale delle quote di titolarità degli esecutati è pari a 1/1 ed è ottenuto sommando correttamente le singole quote in capo ad ognuno di essi ossia:
 $18/54+18/54+6/54+6/54+6/54 = 54/54$.

- In data 13/07/2023 è deceduta la sig.ra ****omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008
Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286
Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
Importo: € ****omissis****
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Rogante: Presbitero Aldo
Data: 30/04/2008
N° repertorio: 33940
N° raccolta: 14184
Note: L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: ****omissis**** proprietà per 4/54, ****omissis**** proprietà per 4/54, ****omissis**** proprietà per 9/54 e nuda proprietà per 9/54, ****omissis**** proprietà per 4/54, terzo datore d'ipoteca ****omissis**** proprietà per 18/54, terzo datore d'ipoteca ****omissis**** usufruttuaria per 9/54, terzo datore d'ipoteca ****omissis**** proprietà per 6/54, debitore non datore d'ipoteca ****omissis****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11
Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011
Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461
Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27
Importo: ****omissis****
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: ****omissis**** proprietà per 2/27, ****omissis**** proprietà per 2/27, ****omissis**** proprietà per 2/27, ****omissis**** proprietà per 9/27, ****omissis**** proprietà per 9/27.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/02/2018

Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934

Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****

Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - ****omissis**** proprietà per 27/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - ****omissis**** proprietà per 9/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - ****omissis**** proprietà per 6/54; - ****omissis**** proprietà per 6/54; - ****omissis**** proprietà per 6/54.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024

Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088

Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****, ****omissis****

Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - ****omissis**** proprietà per 18/54; - ****omissis**** proprietà per 18/54.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari ad € 35,00, quello riguardante l'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento è di €. 294,00 ciascuna, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo agli esecutati, effettuata in 23/08/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A.

L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezenile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano rilasciata a

****omissis****, ****omissis****; tale pratica all'epoca della precedente relazione, non risultava esserci presso il comune di Mezzenile, ma ora è stata rinvenuta.

2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale rilasciata a ****omissis****; gli elaborati inerenti a tale pratica edilizia, all'epoca della precedente relazione, non risultavano reperibili presso il comune di Mezzenile, ma ora sono stati rinvenuti.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezzenile ai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 dai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato lievi difformità edilizie, alcune sanabili quali le tramezzature nel locale ripostiglio, mentre la creazione del wc e della piccola tettoia esterna andranno rimosse. Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulla planimetria catastale non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Si porta comunque all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci ulteriori difformità, anche strutturali, o che necessitano del parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte o che riguardino l'intero condominio nel suo insieme.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile in trattazione, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, ecc... del caso, sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico preposto e, se del caso, alla Soprintendenza. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ritiene che tali aspetti siano eventualmente compresi nella riduzione forfettaria pari al 10% circa del valore dei beni stimati, che verrà applicata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'alloggio descritto non è dotato di "Attestato di prestazione energetica", ciò secondo le risultanze della ricerca esperita dalla scrivente, presso il Sistema Operativo per le Certificazioni Energetiche (SIPEE) del Piemonte; per il rilascio di detta certificazione si può ipotizzare un importo di spesa pari a €. 350,00 oltre ad IVA ed oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri condominiali.

La sig.ra **omissis**, mi riferisce che non è presente regolamento di condominio, né Amministratore, essendo i beni allo stato attuale di proprietà di una unica ditta, seppure costituita da più comproprietari. Mi riferisce ancora esservi un contatore elettrico unico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scala che viene bonariamente ripartito tra le n. 8 unità immobiliari abitative, mentre il consumo dell'acqua totale viene suddiviso sulla base dei consumi registrati dai singoli contatori; tali ripartizioni vengono effettuate dalla sig.ra **omissis**.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.2°

F. 16 n. 441 sub. 5

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis** - deceduta in data 13/07/2023**
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis** - deceduta in data 13/07/2023**
- ****omissis** **omissis****

CONFINI

L'alloggio confina tra l'altro con: l'aria corte comune a due lati e il vano scala (F. 16 n. 441 sub. 10).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	85,50 mq	1,00	85,50 mq	2,88 m	2°
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	2°
Cantina	8,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,00 mq		

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici catastali e da misurazioni eseguite in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era accatastato nel Comune di Mezenile, F. 16 n. 441 sub. 5, via Murasse 4/A, Piano 2°.

Alla data del 18/03/1987, il bene in oggetto in seguito a Classamento Automatico del 18/03/1987 in atti dal 06/09/1990 (n. 2079/8/1987) assumeva i seguenti identificativi catastali: F. 16 n. 441 sub. 5, A/3, cl. 1, 5 vani, Rendita L. 720.

In data 01/01/1992 avveniva variazione del quadro tariffario con l'aggiornamento della rendita catastale.

Con Variazione nel classamento del 24/07/2000 in atti dal 26/07/2000, Rettifica d'ufficio (n. 1.38/2000), il bene in oggetto cambiava classamento e rendita.

Seguiva le consueta variazione in visura per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

All'attualità il Bene n. 5 è accatastato nel comune di Mezenile (TO) al : "F. 16 n. 441 sub. 5, A/3, cl. 2, 5 vani, Totale: 91 m²; Totale escluse aree scoperte: 88 m², Rendita € 253,06, via Murasse 4/A, Piano 2° " e risulta in ditta a: *"**omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nato a Mezenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nato a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 3/27".*

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	441	5		A3	2	5 vani	Totale: 91 m ² - Totale escluse aree scoperte 88 m ²	253,06 €	2°	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono:

In visura compaiono ancora i nominativi del sig. ****omissis**** e ****omissis**** entrambi deceduti, per la mancata presentazione di idonea documentazione e delle volture catastali, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4.

- Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze (opere interne quali demolizioni di porzioni di tramezzi e vano caldaia sul balcone) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale, difformità di cui si riferirà più approfonditamente nel punto "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene risulta modesto.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere della scrivente quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di proprietà sulle parti comuni.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si accede all'alloggio al P. 2° transitando dapprima dalla scala esterna in ferro ad uso comune che conduce al balcone e, da questo, al vasto vano scala centrale ad uso comune. Si giunge al portoncino di accesso all'abitazione, non di tipo blindato, che immette nell'ingresso. La pavimentazione dei locali si presenta in varia foggia e tipologia: principalmente in vecchie piastrelle in graniglia di marmo e in palchetto di legno. Le aperture esterne si presentano datate, realizzate in legno tinteggiato in colore bianco con vetro semplice e dotate di tapparelle in legno; le porte interne sono anch'esse datate, in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura e presenta i seguenti sanitari: lavandino, tazza w.c., bidet e vasca; in tale locale come nel cucinino, per illuminare l'ambiente, sono stati posati elementi in vetrocemento che terminano con una piccola apertura a vasistas a soffitto. I balconi risultano piastrellati e con ringhiera metallica. L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario; per quanto riguarda il riscaldamento, essendo l'impianto non funzionante si provvede con stufa a legna; all'esterno sul balcone, entro apposito vano, è stata collocata una caldaia per la fornitura di acqua calda sanitaria e uso domestico che parrebbe inutilizzata. Non è possibile garantire il funzionamento e la regolarità degli impianti che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento. Al piano terreno è presente la cantina pertinenziale, precisamente la seconda partendo dalla scala ed andando verso l'autorimessa. Ha porta in legno, pavimentazione in battuto di cls, intonaco alle pareti ed è provvista luce elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

* L'alloggio al piano secondo, con cantina pertinenziale, risulta occupato dal sig. ****omissis**** nato a ****omissis**** il ****omissis**** c.f. ****OMISSIS****, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con la sig.ra ****omissis**** e registrato presso l'ufficio territoriale di Cirié in data 22.09.2022 al n. 002706 serie 3T con durata dal 15.09.2022 al 14.09.2026, al canone annuo di euro 3.360,00 di cui euro 280,00 mensili.

Tale contratto, reperito dalla scrivente, viene allegato alla presente relazione unitamente alla ricevuta di registrazione.

* Si precisa ancora che la cantina pertinenziale del sub. 5, precisamente la seconda partendo dalla scala ed andando verso l'autorimessa, non è locata dal sig. ****OMISSIS****, come dovrebbe essere, ma è tenuta a disposizione presumibilmente dalla sig.ra ****omissis****.

La scrivente ritiene in merito a ciò che sia corretto rispettare la documentazione catastale agli atti (anche dal momento che diversamente sarebbe necessario predisporre variazioni catastali prima dei trasferimenti), pertanto ai fini della presente stima e della vendita le cantine seguiranno gli abbinamenti con gli alloggi come raffigurati nelle planimetrie catastali, fatta salva ogni diversa valutazione dell'Ill.mo G.E..

N.B.: I comproprietari non compaiono tutti contemporaneamente in veste di locatori nei vari contratti stipulati.

La custode nominata avv. Meritano, ha considerato tale contratto opponibile alla procedura (fatte salve eventuali morosità).

Si è pertanto proceduto alla determinazione del valore locativo e alla verifica dell'eventuale ipotesi di canone vile, demandando a tutto quanto indicato nella premessa a riguardo, per il Bene n.2

DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO/INDENNITA' DI OCCUPAZIONE E VERIFICA EVENTUALE IPOTESI DI CANONE VILE

Sub. 5

Il canone di locazione mensile al prezzo corrente di mercato viene stimato come segue:

Alloggio - mq 91 x €/mq al mese 2,50 = 227,50 € = Totale valore locativo del bene

€ 227,50 x 1/3 = 75,83

€ 227,500 - 75,83 = 151,67 €

Essendo il canone di locazione pattuito pari a 280,00 € mensili non risulta essere vile poiché tale importo non è inferiore di 1/3 rispetto al valore locativo di mercato (151,67 €)

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente F. 16 n. 441 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8 e 9 si riferisce quanto segue.

In origine i sigg. **omissis** nato a Mezenile il **omissis** **omissis** nato a Mezenile (TO) **omissis**, e **omissis** nato a Mezenile (TO) **omissis**, erano tre fratelli proprietari dell'intero terreno in maggiore superficie che era pervenuto loro con atto di compravendita rogito notaio BERARDO Filippo del 05/03/1966 rep. n. 40.409/18.967, su cui erano stati poi edificati i beni in oggetto.

- In data 29/01/1971 è deceduto **omissis**, lasciando alla propria figlia sig.ra **omissis** (esecutata) la quota indivisa di 1/3, stante la quota di 1/6 del diritto di usufrutto spettante al coniuge sig.ra **omissis**, il tutto giusta Denuncia di successione n. 47 vol. 374 del 29/05/1971 reg. a Lanzo Torinese e trascritta il 20/08/1971 ai nn. 38841/29978; l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in morte della sig.ra **omissis** in data 06/10/2015.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo alla sig.ra **omissis** la qualità di erede puro e semplice di **omissis** rilevando altresì che la stessa è subentrata al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10740/7459 in data 18/03/2019 contro **omissis** a favore di **omissis**).

Alla luce di tutto ciò la sig.ra **omissis** risulta allo stato attuale proprietaria dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 12/12/2011 è deceduto **omissis**, lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà al figlio **omissis** (esecutato) nato a Mezenile (TO) il **omissis**, stante la rinuncia del coniuge sig.ra **omissis** - Atto rogito Notaio BRUNO Vincenzo n. rep. 129.096 reg. a Cuorgnè il 24/04/2012 al n. 646 Serie 1T.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo al sig. **omissis** la qualità di erede puro e semplice di **omissis** rilevando altresì che lo stesso è subentrato al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10739/7458 in data 18/03/2019 contro **omissis** a favore di **omissis**).

Alla luce di tutto ciò il sig. **omissis** risulta allo stato attuale proprietario dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 29/03/2000 è deceduto **omissis** lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà alla moglie **omissis** per la quota di 6/54 e ai figli **omissis** (esecutato), **omissis** (esecutata) e **omissis** (esecutata) per la quota di 4/54 ciascuno, giusta Denuncia di successione n. 48 vol. 500 del 27/09/2000 trascritta il 15/10/2002 ai nn. 43243/30140.

Risulta trascritta in data 23/05/2008 ai nn. 24966/15983 accettazione tacita di eredità derivante da atto rogito notaio Presbitero Aldo del 30/04/2008 rep. n. 33940/14184 in morte del sig. **omissis** da parte di **omissis**, **omissis**, **omissis** e **omissis**.

La sig.ra **omissis** è deceduta in data 27/07/2012.

La Corte di Appello di Torino con Sentenza 1306/2022 ha dichiarato la qualità di eredi puri e semplici di **omissis**, **omissis**, **omissis** nella successione di **omissis**.

Alla luce di tutto ciò i sig. **omissis**, **omissis** e **omissis** risultano allo stato attuale proprietari dei beni staggiti per la quota di 6/54 ciascuno (4/54 pervenuti dal padre + 2/54 pervenuti dalla madre).

Il totale delle quote di titolarità degli esecutati è pari a 1/1 ed è ottenuto sommando

correttamente le singole quote in capo ad ognuno di essi ossia:
 $18/54+18/54+6/54+6/54+6/54 = 54/54$.

- In data 13/07/2023 è deceduta la sig.ra ****omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008
Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286
Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
Importo: € ****omissis****
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Rogante: Presbitero Aldo
Data: 30/04/2008
N° repertorio: 33940
N° raccolta: 14184
Note: L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: ****omissis**** proprietà per 4/54, ****omissis**** proprietà per 4/54, ****omissis**** proprietà per 9/54 e nuda proprietà per 9/54, ****omissis**** proprietà per 4/54, terzo datore d'ipoteca ****omissis**** proprietà per 18/54, terzo datore d'ipoteca ****omissis**** usufruttuaria per 9/54, terzo datore d'ipoteca ****omissis**** proprietà per 6/54, debitore non datore d'ipoteca ****omissis****.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11
Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011
Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461
Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27
Importo: ****omissis****
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: ****omissis**** proprietà per 2/27, ****omissis**** proprietà per 2/27, ****omissis**** proprietà per 2/27, ****omissis**** proprietà per 9/27, ****omissis**** proprietà per 9/27.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 21/02/2018
Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934
Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

A favore di **omissis**

Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**

Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis**proprietà per 27/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 9/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024

Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088

Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**, **omissis**

Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis** proprietà per 18/54; - **omissis**proprietà per 18/54.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari ad € 35,00, quello riguardante l'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento è di €. 294,00 ciascuna, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo agli esecutati, effettuata in data 23/08/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A.

L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezenile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano rilasciata a **omissis**, **omissis**; tale pratica all'epoca della precedente relazione, non risultava esserci presso il comune di Mezenile, ma ora è stata rinvenuta.

2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale rilasciata a ****omissis****; gli elaborati inerenti a tale pratica edilizia, all'epoca della precedente relazione, non risultavano reperibili presso il comune di Mezzenile, ma ora sono stati rinvenuti.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezzenile ai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 dai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato lievi difformità edilizie (demolizioni porzioni di tramezzature, creazione archi, vano caldaia sul balcone eventualmente da rimuovere). Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00. Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Si porta comunque all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci ulteriori difformità, anche strutturali, o che necessitano del parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte o che riguardino l'intero condominio nel suo insieme.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile in trattazione, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, ecc... del caso, sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico preposto e, se del caso, alla Soprintendenza. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ritiene che tali aspetti siano eventualmente compresi nella riduzione forfettaria pari al 10% circa del valore dei beni stimati, che verrà applicata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il bene è dotato di APE n. 2015 203377 0005 inviato il 14/09/2015 al SICEE, ma si presume che dovrebbe essere riadeguato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri condominiali.

La sig.ra ****omissis****, riferisce che non è presente regolamento di condominio, né Amministratore,

essendo i beni allo stato attuale di proprietà di una unica ditta, seppure costituita da più comproprietari. Mi riferisce ancora esservi un contatore elettrico unico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scala che viene bonariamente ripartito tra le n. 8 unità immobiliari abitative, mentre il consumo dell'acqua totale viene suddiviso sulla base dei consumi registrati dai singoli contatori; tali ripartizioni vengono effettuate dalla sig.ra ****omissis****.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 2°

F. 16 n. 441 sub. 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
- ****omissis** **omissis****

Trattasi di beni personali.

CONFINI

L'alloggio confina tra l'altro con: il vano scala (F. 16 n. 441 sub. 10), l'aria corte comune a due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	76,00 mq	1,00	76,00 mq	2,88 m	2°
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	2°
Cantina	8,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				81,50 mq		
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				81,50 mq		

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici catastali e da misurazioni eseguite in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era accatastato nel Comune di Mezenile, F. 16 n. 441 sub. 6, via Murasse 4/A, Piano 2°.

Alla data del 18/03/1987, il bene in oggetto in seguito a Classamento Automatico del 18/03/1987 in atti dal 06/09/1990 (n. 2079/8/1987) assumeva i seguenti identificativi catastali: F. 16 n. 441 sub. 6, A/3, cl. 1, 5 vani, Rendita L. 720.

In data 01/01/1992 avveniva variazione del quadro tariffario con l'aggiornamento della rendita catastale.

Con Variazione nel classamento del 24/07/2000 in atti dal 26/07/2000, Rettifica d'ufficio (n. 1.39/2000), il bene in oggetto cambiava classamento e rendita.

Seguiva le consueta variazione in visura per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

All'attualità il Bene n. 6 è accatastato nel comune di Mezenile (TO) al: "F. 16 n. 441 sub. 6, A/3, cl. 2, 5 vani, Totale: 82 m²; Totale escluse aree scoperte: 79 m², Rendita € 253,06, via Murasse 4/A, Piano 2°" e risulta in ditta a: *"**omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nato a Mezenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nato a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 3/27"*.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	441	6		A3	2	5 vani	Totale: 82 m ² - Totale escluse aree scoperte 79 m ²	253,06 €	2°	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono:

- In visura compaiono ancora i nominativi del sig. ****omissis**** e ****omissis**** entrambi deceduti, per la mancata presentazione di idonea documentazione e delle volture catastali, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4.

- Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze (vetro-cemento non indicato nel bagno e vano caldaia sul balcone) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale, difformità di cui si riferirà più approfonditamente nel punto "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene risulta discreto.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T. - ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere della scrivente quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si accede all'alloggio al P.2° transitando dapprima dalla scala esterna in ferro ad uso comune che conduce al balcone e, da questo, al vasto vano scala centrale ad uso comune. Si giunge al portoncino di

accesso all'abitazione, non di tipo blindato, che immette nell'ingresso. La pavimentazione dei locali si presenta in varia foggia e tipologia: principalmente in vecchie piastrelle in graniglia di marmo e in palchetto di legno. Le aperture esterne si presentano realizzate in legno tinteggiato in colore bianco o verde con vetro camera e dotate di tapparelle in legno, meglio conservate che negli altri alloggi sinora descritti; le porte interne sono in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura e presenta i seguenti sanitari: lavandino, tazza w.c., bidet e vasca; in tale locale, per illuminare l'ambiente, sono stati posati elementi in vetrocemento che terminano con una piccola apertura a vasistas a soffitto. I balconi risultano piastrellati e con ringhiera metallica. L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario; per quanto riguarda il riscaldamento è presente impianto ma mi viene dichiarato che non sia più funzionante; inoltre all'esterno sul balcone adiacente al cucinino ed entro apposito vano è stata collocata una caldaia per la fornitura di acqua calda sanitaria e per uso domestico, che parrebbe inutilizzata. Non è possibile garantire il funzionamento e la regolarità degli impianti che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento.

Al piano terreno è presente la cantina pertinenziale, precisamente la prima partendo dalla scala e transitando verso l'autorimessa. Ha porta in legno, pavimentazione in battuto di cls, intonaco alle pareti e luce elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

* L'alloggio al piano secondo, con cantina pertinenziale, risulta saltuariamente in uso ad uno degli esecutati e precisamente al sig. ****omissis**** nato a Mezenile (TO) il ****omissis****, c.f. ****OMISSIS****. Tale situazione è frutto di un accordo puramente verbale tra i comproprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente F. 16 n. 441 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8 e 9 si riferisce quanto segue.

In origine i sigg. ****omissis**** nato a Mezenile il ****omissis**** ****omissis**** nato a Mezenile (TO) ****omissis****, e ****omissis**** nato a Mezenile (TO) ****omissis****, erano tre fratelli proprietari dell'intero terreno in maggiore superficie che era pervenuto loro con atto di compravendita rogito notaio BERARDO Filippo del 05/03/1966 rep. n. 40.409/18.967, su cui erano stati poi edificati i beni in oggetto.

- In data 29/01/1971 è deceduto ****omissis****, lasciando alla propria figlia sig.ra ****omissis**** (esecutata) la quota indivisa di 1/3, stante la quota di 1/6 del diritto di usufrutto spettante al coniuge sig.ra ****omissis****, il tutto giusta Denuncia di successione n. 47 vol. 374 del 29/05/1971 reg. a Lanzo Torinese e trascritta il 20/08/1971 ai nn. 38841/29978; l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in morte della sig.ra ****omissis**** in data 06/10/2015.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo alla sig.ra ****omissis**** la qualità di erede puro e semplice di ****omissis**** rilevando altresì che la stessa è subentrata al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10740/7459 in data 18/03/2019 contro ****omissis**** a favore di ****omissis****).

Alla luce di tutto ciò la sig.ra ****omissis**** risulta allo stato attuale proprietaria dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 12/12/2011 è deceduto ****omissis****, lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà al figlio ****omissis**** (esecutato) nato a Mezenile (TO) il ****omissis****, stante la

rinuncia del coniuge sig.ra ****omissis**** - Atto rogito Notaio BRUNO Vincenzo n. rep. 129.096 reg. a Cuornè il 24/04/2012 al n. 646 Serie 1T.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo al sig. ****omissis**** la qualità di erede puro e semplice di ****omissis**** rilevando altresì che lo stesso è subentrato al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10739/7458 in data 18/03/2019 contro ****omissis**** a favore di ****omissis****).

Alla luce di tutto ciò il sig. ****omissis**** risulta allo stato attuale proprietario dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 29/03/2000 è deceduto ****omissis**** lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà alla moglie ****omissis**** per la quota di 6/54 e ai figli ****omissis**** (esecutato), ****omissis**** (esecutata) e ****omissis**** (esecutata) per la quota di 4/54 ciascuno, giusta Denuncia di successione n. 48 vol. 500 del 27/09/2000 trascritta il 15/10/2002 ai nn. 43243/30140.

Risulta trascritta in data 23/05/2008 ai nn. 24966/15983 accettazione tacita di eredità derivante da atto rogito notaio Presbitero Aldo del 30/04/2008 rep. n. 33940/14184 in morte del sig. ****omissis**** da parte di ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis****.

La sig.ra ****omissis**** è deceduta in data 27/07/2012.

La Corte di Appello di Torino con Sentenza 1306/2022 ha dichiarato la qualità di eredi puri e semplici di ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** nella successione di ****omissis****.

Alla luce di tutto ciò i sig. ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis**** risultano allo stato attuale proprietari dei beni staggiti per la quota di 6/54 ciascuno (4/54 pervenuti dal padre + 2/54 pervenuti dalla madre).

Il totale delle quote di titolarità degli esecutati è pari a 1/1 ed è ottenuto sommando correttamente le singole quote in capo ad ognuno di essi ossia:
 $18/54+18/54+6/54+6/54+6/54 = 54/54$.

- In data 13/07/2023 è deceduta la sig.ra ****omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008
Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286
Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
Importo: € ****omissis****
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****
Capitale: ****omissis****
Rogante: Presbitero Aldo
Data: 30/04/2008
N° repertorio: 33940
N° raccolta: 14184
Note: L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: ****omissis**** proprietà per 4/54, ****omissis**** proprietà per 4/54, ****omissis**** proprietà per 9/54 e nuda proprietà per 9/54, ****omissis**** proprietà per 4/54,

terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 18/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** usufruttuaria per 9/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 6/54, debitore non datore d'ipoteca **omissis**.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11
Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011
Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461
Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
Capitale: **omissis**
Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 9/27, **omissis** proprietà per 9/27.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 21/02/2018
Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934
Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis** proprietà per 27/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 9/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024
Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088
Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54
A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**, **omissis**
Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis** proprietà per 18/54; - **omissis** proprietà per 18/54.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari ad € 35,00, quello riguardante l'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento è di €. 294,00 ciascuna, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo agli esecutati, effettuata in data 23/08/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A.

L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezenile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano rilasciata a **omissis**, **omissis**; tale pratica all'epoca della precedente relazione, non risultava esserci presso il comune di Mezenile, ma ora è stata rinvenuta.

2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale rilasciata a **omissis**; gli elaborati inerenti a tale pratica edilizia, all'epoca della precedente relazione, non risultavano reperibili presso il comune di Mezenile, ma ora sono stati rinvenuti.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezenile ai sigg. **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 dai sigg. **omissis**, **omissis**, **omissis** per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato lievi difformità edilizie (vetro-cemento nel bagno non indicato, vano caldaia sul balcone eventualmente da rimuovere). Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Si porta comunque all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci ulteriori difformità, anche strutturali, o che necessitano del parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte o che riguardino l'intero condominio nel suo insieme.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile in trattazione, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, ecc... del caso, sottoponendo ogni eventuale

casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico preposto e, se del caso, alla Soprintendenza. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ritiene che tali aspetti siano eventualmente compresi nella riduzione forfettaria pari al 10% circa del valore dei beni stimati, che verrà applicata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'alloggio descritto non è dotato di "Attestato di prestazione energetica", ciò secondo le risultanze della ricerca esperita dalla scrivente, presso il Sistema Operativo per le Certificazioni Energetiche (SIPEE) del Piemonte; per il rilascio di detta certificazione si può ipotizzare un importo di spesa pari a €. 350,00 oltre ad IVA ed oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri condominiali.

La sig.ra ****omissis****, mi riferisce che non è presente regolamento di condominio, né Amministratore, essendo i beni allo stato attuale di proprietà di una unica ditta, seppure costituita da più comproprietari. Mi riferisce ancora esservi un contatore elettrico unico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scala che viene bonariamente ripartito tra le n. 8 unità immobiliari abitative, mentre il consumo dell'acqua totale viene suddiviso sulla base dei consumi registrati dai singoli contatori; tali ripartizioni vengono effettuate dalla sig.ra ****omissis****.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 3°

F. 16 n. 441 sub. 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
Codice fiscale: ****OMISSIS****

- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
- ****omissis** **omissis****

Trattasi di beni personali.

CONFINI

L'alloggio confina tra l'altro con: l'aria corte comune a due lati, alloggio del piano (F. 16 n. 441 sub. 8) e il vano scala (F. 16 n. 441 sub. 10).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	54,50 mq	1,00	54,50 mq	2,88 m	3°
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	3°
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici catastali e da misurazioni eseguite in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era accatastato nel Comune di Mezzenile, F. 16 n. 441 sub. 7, via Murasse 4/A, Piano 3°.

Alla data del 18/03/1987, il bene in oggetto in seguito a Classamento Automatico del 18/03/1987 in atti dal 06/09/1990 (n. 2079/8/1987) assumeva i seguenti identificativi catastali: F. 16 n. 441 sub. 7, A/3, cl. 1, 2,5 vani, Rendita L. 360.

Seguivano le consuete variazioni in visura per variazione del quadro tariffario con l'aggiornamento

della rendita catastale del 01/01/1992 e dell'inserimento in visura dei dati di superficie 09/11/2015. All'attualità il Bene n. 7 è accatastato nel comune di Mezenile (TO) al "F. 16 n. 441 sub. 7, A/3, cl. 1, 2,5 vani, Totale: 56 m²; Totale escluse aree scoperte: 54 m², Rendita € 180,46, via Murasse 4/A, Piano 3° " e risulta in ditta a: *"**omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 2/27; **omissis** nato a Mezenile il **omissis**, c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 9/27; **omissis** nato a Mezenile il **omissis** c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 2/27; **omissis**nata a Mezenile il **omissis**, c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 9/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis**, c.f. ****OMISSIS**** - Proprietà per 3/27"*.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	441	7		A3	1	2,5 vani	Totale: 56 m ² - Totale escluse aree scoperte 54 m ²	108,46 €	3°	

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono:

- In visura compaiono ancora i nominativi del sig. *"**omissis**"* e *"**omissis**"* entrambi deceduti, per la mancata presentazione di idonea documentazione e delle volture catastali, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4.
- Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze (configurabili come opere interne - pilastro, finestrotto tra cucina e bagno) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale, difformità di cui si riferirà più approfonditamente nel punto "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene risulta modesto.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere della scrivente quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si accede all'alloggio al P.3° transitando dapprima dalla scala esterna in ferro ad uso comune che conduce al balcone e, da questo, al vasto vano scala centrale ad uso comune. Si giunge al portoncino di accesso all'abitazione, non di tipo blindato, che immette nell'ingresso. La pavimentazione dei locali si presenta in varia foggia e tipologia: principalmente in vecchie piastrelle in graniglia di marmo e in palchetto di legno in un solo locale (peraltro un po' usurato). Le aperture esterne sono realizzate in legno tinteggiato in colore bianco con vetro semplice e sono dotate di tapparelle in legno; le porte interne sono in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura e presenta i seguenti sanitari: lavandino, tazza w.c., bidet e vasca; in tale locale, per illuminare l'ambiente, sono stati posati elementi in vetrocemento che terminano con una piccola apertura a vasistas a soffitto. I balconi risultano piastrellati e con ringhiera metallica.

L'unità immobiliare presenta impianto elettrico, impianto idro-sanitario che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento; per quanto riguarda il riscaldamento, l'impianto originario a gasolio non è più funzionante e si provvede con stufa a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

* L'alloggio al piano terzo risulta occupato dal sig. ****omissis**** nato in ****omissis**** il ****omissis**** c.f. ****OMISSIS****, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 29/12/2023 con la sig.ra ****omissis**** e registrato presso l'ufficio territoriale di Cirié in data 19.01.2024 al n. 000213 - serie 3T, con durata dal 01.01.2024 al 31.12.2027, al canone annuo di euro 2.640,00 di cui euro 220,00 mensili.

Tale contratto, reperito dalla scrivente, viene allegato alla presente relazione unitamente alla ricevuta di registrazione.

N.B.: I comproprietari non compaiono tutti contemporaneamente in veste di locatori nei vari contratti stipulati.

La custode nominata avv. Meritano, ha considerato tale contratto opponibile alla procedura (fatte salve eventuali morosità).

Si è pertanto proceduto alla determinazione del valore locativo e alla verifica dell'eventuale ipotesi di canone vile, demandando a tutto quanto indicato nella premessa fatta per il Bene n. 2.

DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO/INDENNITA' DI OCCUPAZIONE E VERIFICA EVENTUALE IPOTESI DI CANONE VILE

Sub. 7

Il canone di locazione mensile al prezzo corrente di mercato viene stimato come segue:

Alloggio - mq 56 x €/mq al mese 2,50 = 140,00 € = Totale valore locativo del bene

€ 140,00 x 1/3 = 46,67

€ 140,00 - 46,67 = 93,33 €

Il canone di locazione pattuito pari a 220,00 € mensili, non risulta essere vile poiché tale importo non è inferiore di 1/3 rispetto al valore locativo di mercato (93,33 €).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente F. 16 n. 441 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8 e 9 si riferisce quanto segue.

In origine i sigg. ****omissis**** nato a Mezzenile il ****omissis**** ****omissis**** nato a Mezzenile (TO) ****omissis****, e ****omissis**** nato a Mezzenile (TO) ****omissis****, erano tre fratelli proprietari dell'intero terreno in maggiore superficie che era pervenuto loro con atto di compravendita rogito notaio BERARDO Filippo del 05/03/1966 rep. n. 40.409/18.967, su cui erano stati poi edificati i beni in oggetto.

- In data 29/01/1971 è deceduto ****omissis****, lasciando alla propria figlia sig.ra ****omissis**** (esecutata) la quota indivisa di 1/3, stante la quota di 1/6 del diritto di usufrutto spettante al coniuge sig.ra ****omissis****, il tutto giusta Denuncia di successione n. 47 vol. 374 del 29/05/1971 reg. a Lanzo Torinese e trascritta il 20/08/1971 ai nn. 38841/29978; l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in morte della sig.ra ****omissis**** in data 06/10/2015.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo alla sig.ra ****omissis**** la qualità di erede puro e semplice di ****omissis**** rilevando altresì che la stessa è subentrata al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10740/7459 in data 18/03/2019 contro ****omissis**** a favore di ****omissis****).

Alla luce di tutto ciò la sig.ra ****omissis**** risulta allo stato attuale proprietaria dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 12/12/2011 è deceduto ****omissis****, lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà al figlio ****omissis**** (esecutato) nato a Mezzenile (TO) il ****omissis****, stante la rinuncia del coniuge sig.ra ****omissis**** - Atto rogito Notaio BRUNO Vincenzo n. rep. 129.096 reg. a Cuorgnè il 24/04/2012 al n. 646 Serie 1T.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo al sig. ****omissis**** la qualità di erede puro e semplice di ****omissis**** rilevando altresì che lo stesso è subentrato al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10739/7458 in data 18/03/2019 contro ****omissis**** a favore di ****omissis****).

Alla luce di tutto ciò il sig. ****omissis**** risulta allo stato attuale proprietario dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 29/03/2000 è deceduto ****omissis**** lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà alla moglie ****omissis**** per la quota di 6/54 e ai figli ****omissis**** (esecutato), ****omissis**** (esecutata) e ****omissis**** (esecutata) per la quota di 4/54 ciascuno, giusta Denuncia di successione n. 48 vol. 500 del 27/09/2000 trascritta il 15/10/2002 ai nn. 43243/30140.

Risulta trascritta in data 23/05/2008 ai nn. 24966/15983 accettazione tacita di eredità derivante da atto rogito notaio Presbitero Aldo del 30/04/2008 rep. n. 33940/14184 in morte del sig. ****omissis**** da parte di ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis****.

La sig.ra ****omissis**** è deceduta in data 27/07/2012.

La Corte di Appello di Torino con Sentenza 1306/2022 ha dichiarato la qualità di eredi puri e semplici di ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** nella successione di ****omissis****.

Alla luce di tutto ciò i sig. ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis**** risultano allo stato attuale proprietari dei beni staggiti per la quota di 6/54 ciascuno (4/54 pervenuti dal padre + 2/54 pervenuti dalla madre).

Il totale delle quote di titolarità degli esecutati è pari a 1/1 ed è ottenuto sommando correttamente le singole quote in capo ad ognuno di essi ossia: $18/54+18/54+6/54+6/54+6/54 = 54/54$.

- In data 13/07/2023 è deceduta la sig.ra ****omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008
 Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286
 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
 Importo: € **omissis**
 A favore di **omissis**
 Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
 Capitale: **omissis**
 Rogante: Presbitero Aldo
 Data: 30/04/2008
 N° repertorio: 33940
 N° raccolta: 14184
 Note: L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 9/54 e nuda proprietà per 9/54, **omissis** proprietà per 4/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 18/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** usufruttuaria per 9/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 6/54, debitore non datore d'ipoteca **omissis**.
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11
 Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011
 Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461
 Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27
 Importo: **omissis**
 A favore di **omissis**
 Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
 Capitale: **omissis**
 Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 9/27, **omissis** proprietà per 9/27.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Torino 2 il 21/02/2018
 Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934
 Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
 A favore di **omissis**
 Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
 Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis** proprietà per 27/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 9/54 (quota

errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54.

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024

Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088

Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54

A favore di **OMISSIS**

Contro **omissis**, **omissis**

Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis** proprietà per 18/54; - **omissis** proprietà per 18/54.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari ad € 35,00, quello riguardante l'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento è di €. 294,00 ciascuna, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo agli esecutati, effettuata in data 23/08/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A.

L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezenile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano rilasciata a **omissis**, **omissis**; tale pratica all'epoca della precedente relazione, non risultava esserci presso il comune di Mezenile, ma ora è stata rinvenuta.

2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale rilasciata a **omissis**; gli elaborati inerenti a tale pratica edilizia, all'epoca della precedente relazione, non risultavano reperibili presso il comune di Mezenile, ma ora sono stati rinvenuti.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezzenile ai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 dai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato lievi difformità edilizie (configurabili come opere interne-pilastro/canna fumaria). Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 2.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Si porta comunque all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci ulteriori difformità, anche strutturali, o che necessitano del parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte o che riguardino l'intero condominio nel suo insieme.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile in trattazione, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, ecc... del caso, sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico preposto e, se del caso, alla Soprintendenza. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ritiene che tali aspetti siano eventualmente compresi nella riduzione forfettaria pari al 10% circa del valore dei beni stimati, che verrà applicata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'alloggio descritto non è dotato di "Attestato di prestazione energetica", ciò secondo le risultanze della ricerca esperita dalla scrivente, presso il Sistema Operativo per le Certificazioni Energetiche (SIPEE) del Piemonte; per il rilascio di detta certificazione si può ipotizzare un importo di spesa pari a €. 350,00 oltre ad IVA ed oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri condominiali.

La sig.ra ****omissis****, mi riferisce che non è presente regolamento di condominio, né Amministratore, essendo i beni allo stato attuale di proprietà di una unica ditta, seppure costituita da più comproprietari. Mi riferisce ancora esservi un contatore elettrico unico per l'autorimessa, le quattro

cantine e il vano scala che viene bonariamente ripartito tra le n. 8 unità immobiliari abitative, mentre il consumo dell'acqua totale viene suddiviso sulla base dei consumi registrati dai singoli contatori; tali ripartizioni vengono effettuate dalla sig.ra ****omissis****.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 3°

F. 16 n. 441 sub. 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
- ****omissis** **omissis****

Trattasi di beni personali.

CONFINI

L'alloggio confina tra l'altro con: il vano scala (F. 16 n. 441 sub. 10), alloggio del piano (F. 16 n. 441 sub. 7), l'aria corte comune a due lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	2,88 m	3°
Balcone scoperto	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	0,00 m	3°
Cantina	7,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,75 mq		

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici catastali e da misurazioni eseguite in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era accatastato nel Comune di Mezenile, F. 16 n. 441 sub. 8, via Murasse 4/A, Piano 3°.

Alla data del 18/03/1987, il bene in oggetto in seguito a Classamento Automatico del 18/03/1987 in atti dal 06/09/1990 (n. 2079/8/1987) assumeva i seguenti identificativi catastali: F. 16 n. 441 sub. 8, A/3, cl. 1, 7,5 vani, Rendita L. 1.080.

In data 01/01/1992 avveniva variazione del quadro tariffario con l'aggiornamento della rendita catastale.

Con Variazione nel classamento del 24/07/2000 in atti dal 26/07/2000, Rettifica d'ufficio (n. 1.40/2000), il bene in oggetto cambiava classamento e rendita.

Seguiva le consueta variazione in visura per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

All'attualità il Bene n. 8 è accatastato nel comune di Mezenile (TO) al: "F. 16 n. 441 sub. 8, A/3, cl. 2, 7,5 vani, Totale: 119 m²; Totale escluse aree scoperte: 114 m², Rendita € 379,60, via Murasse 4/A, Piano 3°" e risulta in ditta a: *"**omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nato a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nato a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis**nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 3/27".*

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	441	8		A3	2	7,5 vani	Totale: 119 m ² - Totale escluse	379,6 €	3°	

ASTE GIUDIZIARIE®							aree scoperte 114 m ²			
-------------------	--	--	--	--	--	--	-------------------------------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono:

In visura compaiono ancora i nominativi del sig. ****omissis**** e ****omissis**** entrambi deceduti, per la mancata presentazione di idonea documentazione e delle volture catastali, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4.

Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze (configurabili come opere interne-demolizione parziale di tramezzo tra tinello e sala) tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale, difformità di cui si riferirà più approfonditamente nel punto "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene risulta discreto.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9. A parere della scrivente quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di comproprietà sulle parti comuni.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si giunge all'alloggio al P. 3° transitando dapprima dalla scala esterna in ferro ad uso comune che conduce al balcone e, da questo, al vasto vano scala centrale ad uso comune. Si può accedere al bene tramite due distinti portoncini di ingresso, non di tipo blindato, che immettono in due ingressi diversi. La pavimentazione dei locali si presenta in varia foggia e tipologia: principalmente in vecchie piastrelle in graniglia di marmo, in marmo e in palchetto di legno. Le aperture esterne si presentano datate, realizzate in legno tinte in colore beige con vetro semplice e dotate di tapparelle in legno; le porte interne sono anch'esse datate, in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura e presenta i

seguenti sanitari: lavandino, tazza w.c., bidet e vasca; in tale locale per illuminare l'ambiente, sono stati posati elementi in vetrocemento che terminano con una piccola apertura a vasistas a soffitto. I balconi risultano pavimentati con piastrelle in gres rosso da esterno e hanno ringhiera metallica. L'alloggio può disporre di un ulteriore servizio igienico collocato nel pianerottolo del vano scala, esterno all'abitazione; risulta anche questo di vecchia fattura, con vetro-cemento e piccola apertura a vasistas e presenta i seguenti sanitari: lavandino, tazza w.c. e doccia. L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario per i quali non è possibile garantire il funzionamento e la regolarità degli impianti che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento. Per quanto riguarda il riscaldamento, la conduttrice mi riferisce la presenza di impianto non funzionante e che per sopperire a tale mancanza si provvede con stufe a legna e a pellet. Al piano terreno è presente la cantina pertinenziale, precisamente la terza partendo dalla scala e transitando verso l'accesso all'autorimessa. Ha porta in legno, pavimentazione in battuto di cls, intonaco alle pareti e luce elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

* L'alloggio al piano terzo, con cantina pertinenziale, risulta occupato dalla sig.ra ****omissis**** nata in ****omissis**** il ****omissis**** c.f. ****OMISSIS****, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con la sig.ra ****omissis**** il 08/06/2024 e registrato presso l'ufficio territoriale Torino1 in data 08/06/2024 al n. 009987 - serie 3T, con durata dal 01.06.2024 al 31.05.2028, al canone annuo di euro 2.400,00 di cui euro 200,00 mensili.

Tale contratto, reperito dalla scrivente, viene allegato alla presente relazione unitamente alla ricevuta di registrazione.

N.B.: I comproprietari non compaiono tutti contemporaneamente in veste di locatori nei vari contratti stipulati.

La custode nominata avv. Meritano, ha considerato tale contratto non opponibile alla procedura.

Ad ogni modo, per ogni evenienza, si è proceduto alla determinazione del valore locativo/indennità occupazione e alla verifica di eventuale ipotesi di canone vile.

DETERMINAZIONE VALORE LOCATIVO/INDENNITA' DI OCCUPAZIONE E VERIFICA EVENTUALE IPOTESI DI CANONE VILE

Sub. 8

Il canone di locazione mensile al prezzo corrente di mercato viene stimato come segue:

Alloggio - mq 119 x €/mq al mese 2,50 = 297,50 € = Totale valore locativo del bene

€ 297,50 x 1/3 = 99,16

€ 297,500 - 75,83 = 198,34 €

Il canone di locazione che era stato pattuito pari a 200,00 € mensili, se il contratto fosse stato opponibile alla procedura, non sarebbe risultato essere vile poiché tale importo non è inferiore di 1/3 rispetto al valore locativo di mercato (198,34 €) e potrebbe quindi configurare il valore dell'indennità di occupazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente F. 16 n. 441 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8 e 9 si riferisce quanto segue.

In origine i sigg. ****omissis**** nato a Mezenile il ****omissis**** ****omissis**** nato a Mezenile (TO) ****omissis****, e ****omissis**** nato a Mezenile (TO) ****omissis****, erano tre fratelli proprietari dell'intero terreno in maggiore superficie che era pervenuto loro con atto di compravendita rogito notaio BERARDO Filippo del 05/03/1966 rep. n. 40.409/18.967, su cui erano stati poi edificati i beni in oggetto.

- In data 29/01/1971 è deceduto ****omissis****, lasciando alla propria figlia sig.ra ****omissis**** (esecutata) la quota indivisa di 1/3, stante la quota di 1/6 del diritto di usufrutto spettante al coniuge sig.ra ****omissis****, il tutto giusta Denuncia di successione n. 47 vol. 374 del 29/05/1971 reg. a Lanzo Torinese e trascritta il 20/08/1971 ai nn. 38841/29978; l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in morte della sig.ra ****omissis**** in data 06/10/2015.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo alla sig.ra ****omissis**** la qualità di erede puro e semplice di ****omissis**** rilevando altresì che la stessa è subentrata al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10740/7459 in data 18/03/2019 contro ****omissis**** a favore di ****omissis****).

Alla luce di tutto ciò la sig.ra ****omissis**** risulta allo stato attuale proprietaria dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 12/12/2011 è deceduto ****omissis****, lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà al figlio ****omissis**** (esecutato) nato a Mezenile (TO) il ****omissis****, stante la rinuncia del coniuge sig.ra ****omissis**** - Atto rogito Notaio BRUNO Vincenzo n. rep. 129.096 reg. a Cuornè il 24/04/2012 al n. 646 Serie 1T.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo al sig. ****omissis**** la qualità di erede puro e semplice di ****omissis**** rilevando altresì che lo stesso è subentrato al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10739/7458 in data 18/03/2019 contro ****omissis**** a favore di ****omissis****).

Alla luce di tutto ciò il sig. ****omissis**** risulta allo stato attuale proprietario dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 29/03/2000 è deceduto ****omissis**** lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà alla moglie ****omissis**** per la quota di 6/54 e ai figli ****omissis**** (esecutato), ****omissis**** (esecutata) e ****omissis**** (esecutata) per la quota di 4/54 ciascuno, giusta Denuncia di successione n. 48 vol. 500 del 27/09/2000 trascritta il 15/10/2002 ai nn. 43243/30140.

Risulta trascritta in data 23/05/2008 ai nn. 24966/15983 accettazione tacita di eredità derivante da atto rogito notaio Presbitero Aldo del 30/04/2008 rep. n. 33940/14184 in morte del sig. ****omissis**** da parte di ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis****.

La sig.ra ****omissis**** è deceduta in data 27/07/2012.

La Corte di Appello di Torino con Sentenza 1306/2022 ha dichiarato la qualità di eredi puri e semplici di ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** nella successione di ****omissis****.

Alla luce di tutto ciò i sig. ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis**** risultano allo stato attuale proprietari dei beni staggiti per la quota di 6/54 ciascuno (4/54 pervenuti dal padre + 2/54 pervenuti dalla madre).

Il totale delle quote di titolarità degli esecutati è pari a 1/1 ed è ottenuto sommando correttamente le singole quote in capo ad ognuno di essi ossia: $18/54+18/54+6/54+6/54+6/54 = 54/54$.

- In data 13/07/2023 è deceduta la sig.ra ****omissis****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizioni**

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

Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008

Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286

Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

Importo: € **omissis**

A favore di **omissis**

Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**

Capitale: **omissis**

Rogante: Presbitero Aldo

Data: 30/04/2008

N° repertorio: 33940

N° raccolta: 14184

Note: L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 9/54 e nuda proprietà per 9/54, **omissis** proprietà per 4/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 18/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** usufruttuaria per 9/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 6/54, debitore non datore d'ipoteca **omissis**.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11

Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011

Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461

Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27

Importo: **omissis**

A favore di **omissis**

Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**

Capitale: **omissis**

Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 9/27, **omissis** proprietà per 9/27 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 9/54 in piena proprietà e 9/54 in nuda proprietà essendoci ancora all'epoca la sig.ra **omissis** usufruttuaria per 9/54 - deceduta poi il 06/10/2015).

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/02/2018

Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934

Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1

A favore di **omissis**

Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**

Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis** proprietà per 27/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 9/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024

Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088

Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54

A favore di ****OMISSIS****

Contro ****omissis****, ****omissis****

Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - ****omissis**** proprietà per 18/54; - ****omissis**** proprietà per 18/54.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari ad € 35,00, quello riguardante l'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento è di €. 294,00 ciascuna, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo agli esecutati, effettuata in data 23/08/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A.

L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezenile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano rilasciata a ****omissis****, ****omissis****; tale pratica all'epoca della precedente relazione, non risultava esserci presso il comune di Mezenile, ma ora è stata rinvenuta.

2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale rilasciata a ****omissis****; gli elaborati inerenti a tale pratica edilizia, all'epoca della precedente relazione, non risultavano reperibili presso il comune di Mezenile, ma ora sono stati rinvenuti.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezenile ai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****, ****omissis****. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 dai sigg. ****omissis****, ****omissis****, ****omissis**** per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato, per quanto possibile verificare, non ha evidenziato difformità edilizie.

Si porta comunque all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci ulteriori difformità, anche strutturali, o che necessitano del parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte o che riguardino l'intero condominio nel suo insieme.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile in trattazione, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, ecc... del caso, sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico preposto e, se del caso, alla Soprintendenza. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ritiene che tali aspetti siano eventualmente compresi nella riduzione forfettaria pari al 10% circa del valore dei beni stimati, che verrà applicata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'alloggio descritto non è dotato di "Attestato di prestazione energetica", ciò secondo le risultanze della ricerca esperita dalla scrivente, presso il Sistema Operativo per le Certificazioni Energetiche (SIPEE) del Piemonte; per il rilascio di detta certificazione si può ipotizzare un importo di spesa pari a €. 350,00 oltre ad IVA ed oneri di legge.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di vincoli ed oneri condominiali.

La sig.ra ****omissis****, mi riferisce che non è presente regolamento di condominio, né Amministratore, essendo i beni allo stato attuale di proprietà di una unica ditta, seppure costituita da più comproprietari. Mi riferisce ancora esservi un contatore elettrico unico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scala che viene bonariamente ripartito tra le n. 8 unità immobiliari abitative, mentre il consumo dell'acqua totale viene suddiviso sulla base dei consumi registrati dai singoli contatori; tali ripartizioni vengono effettuate dalla sig.ra ****omissis****.

LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 4°

F. 16 n. 441 sub. 9

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****omissis****omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
Codice fiscale: ****OMISSIS****
- ****omissis** **omissis****
Codice fiscale: ****OMISSIS****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis****
- ****omissis** **omissis**** - deceduta in data 13/07/2023
- ****omissis** **omissis****

Trattasi di beni personali.

CONFINI

L'alloggio confina tra l'altro con: il vano scala (F. 16 n. 441 sub. 10), l'aria corte comune a tre lati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	55,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	2,85 m	4°
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	4°
Sottotetto	78,00 mq	102,00 mq	0,33	33,66 mq	1,60 m	4°

Cantina	5,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				108,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,91 mq		

Le superfici sono state desunte dagli elaborati grafici catastali e da misurazioni eseguite in loco.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era accatastato nel Comune di Mezenile, F. 16 n. 441 sub. 9, via Murasse 4/A, Piano 4°.

Alla data del 18/03/1987, il bene in oggetto in seguito a Classamento Automatico del 18/03/1987 in atti dal 06/09/1990 (n. 2079/8/1987) assumeva i seguenti identificativi catastali: F. 16 n. 441 sub. 9, A/3, cl. 1, 5,5 vani, Rendita L. 792.

In data 01/01/1992 avveniva variazione del quadro tariffario con l'aggiornamento della rendita catastale.

Con Variazione nel classamento del 24/07/2000 in atti dal 26/07/2000, Rettifica d'ufficio (n. 1.41/2000), il bene in oggetto cambiava classamento e rendita.

Seguiva le consueta variazione in visura per l'inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

All'attualità il Bene n. 9 è accatastato nel comune di Mezenile (TO) al: "F. 16 n. 441 sub. 9, A/3, cl. 2, 5,5 vani, Totale: 110 m²; Totale escluse aree scoperte: 109 m², Rendita € 278,37, via Murasse 4/A, Piano 4° " e risulta in ditta a: *"**omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis** nato a Mezenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nato a Mezenile il **omissis** c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 2/27; **omissis**nata a Mezenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 9/27; **omissis** nata a Mezenile il **omissis**, c.f. **OMISSIS** - Proprietà per 3/27".*

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	16	441	9		A3	2	5,5 vani	Totale: 110 m ² - Totale escluse aree scoperte 109 m ²	278,37 €	4°		

Corrispondenza catastale

I dati catastali sopra riportati risultano correttamente indicati nel verbale di pignoramento e corrispondono a quelli risultanti dalla visura catastale.

Le discordanze catastali riscontrate sono quelle che seguono:

- In visura compaiono ancora i nominativi del sig. ***omissis*** e ***omissis*** entrambi deceduti, per la

mancata presentazione di idonea documentazione e delle volture catastali, le quote degli intestatari sono errate, l'indirizzo è stato variato da via Murasse n. 4/A a via Sabbione n. 4.

- Il sopralluogo nel bene ha evidenziato alcune discordanze tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale, (in particolare varie tramezzature nei due locali sottotetto con cambio d'uso a ripostigli), difformità di cui si riferirà più approfonditamente nel punto "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene risulta modesto.

PARTI COMUNI

Trattandosi di un edificio di tipo condominiale sono presenti parti comuni a riguardo delle quali, in via generale, si richiama il codice civile. Alcune di esse sono direttamente rilevabili dall'elaborato planimetrico che si allega e che individua con il F. 16 n. 441 sub. 10 i beni comuni non censibili (androne scale, centrale termica al P.T.- ora ripostiglio) e con il F. 16 n. 441 sub. 11 la corte comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9.

A parere della scrivente quest'ultima non è correttamente raffigurata nell'elaborato planimetrico e dovrà essere oggetto di rettifica.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le porzioni immobiliari in oggetto verranno trasferite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con la proporzionale quota di diritti di proprietà sulle parti comuni.

Dagli accertamenti effettuati e indagini svolte, per quanto possibile verificare, i beni non risultano gravati da censo, livello o usi civici ed i diritti dei beni dei debitori non derivano da alcuno dei suddetti titoli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in trattazione è costituita da una abitazione che occupa l'intero piano (P. 4° - mansardato) terminando alle estremità poste a sud e a nord con porzioni di sottotetto. Si giunge al bene transitando dapprima dalla scala esterna in ferro ad uso comune che conduce al balcone e, da questo, al vasto vano scala centrale ad uso comune. Si accede all'abitazione tramite portoncino, non di tipo blindato, che immette nell'ingresso. La pavimentazione dei locali si presenta in varia foggia e tipologia: principalmente in vecchie piastrelle in graniglia di marmo e in palchetto di legno. Le aperture esterne si presentano datate, realizzate in legno tinteggiato in colore beige con vetro-camera e dotate di tapparelle in legno; le porte interne sono anch'esse datate, in legno e vetri. Il servizio igienico è di vecchia fattura e presenta i seguenti sanitari: lavandino, tazza w.c., bidet e vasca a sedile; in alcuni locali per illuminare l'ambiente, sono stati posati elementi in vetrocemento. Il balcone risulta pavimentato con piastrelle in gres rosso da esterno e ha ringhiera metallica. Il locale sottotetto posto a sud è stato tramezzato senza autorizzazione tramite parete in legno (perlina) per ricavare due locali: uno in parte perlinato ed una sorta di C.T., l'altro completamente al grezzo. Anche la porzione di sottotetto a nord è stata tramezzata abusivamente ricavando un piccolo ingresso, due locali ad uso sgombero (tutti pavimentati, intonacati, ecc...) e il sottotetto mantenuto grezzo.

L'unità immobiliare presenta impianto elettrico e impianto idro-sanitario; per quanto riguarda il riscaldamento, mi si dichiara che è presente impianto alimentato a cherosene con bruciatore collocato nel sottotetto. Non è possibile garantire il funzionamento e la regolarità degli impianti che si presume dovranno essere oggetto di rifacimento.

Al piano terreno è presente la cantina pertinenziale, precisamente la quarta partendo dalla scala e

transitando verso l'accesso esterno all'autorimessa. Ha porta in legno e metallo, pavimentazione in battuto di cls, intonaco alle pareti e luce elettrica. Al momento del sopralluogo tale cantina era concessa in uso al sig. Giovanni ****omissis**** (locatario del sub. 5).

STATO DI OCCUPAZIONE

* L'alloggio al piano terzo, risulta saltuariamente in uso ad uno degli esecutati e precisamente al sig. ****omissis**** nato a Mezenile (TO) il ****omissis****, c.f. ****OMISSIS****. Tale situazione è frutto di un accordo puramente verbale tra i comproprietari.

Si precisa che la porzione individuata come sottotetto collocata a sud, direttamente collegata con l'abitazione viene utilizzata dallo stesso sig. ****omissis****, mentre la porzione di sottotetto a nord viene invece utilizzata da parte di altri comproprietari (da ****omissis**** la parte ad est e da ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis**** la parte ad ovest), pur essendo tutte porzioni del sub. 9; inoltre come già riferito la cantina pertinenziale del sub. 9 ovvero la quarta partendo dalla scala ed andando verso l'autorimessa è ancora occupata da oggetti, ecc...di un precedente inquilino sig. ****OMISSIS****. La scrivente in merito a tutto ciò ritiene che sia corretto rispettare la documentazione catastale agli atti (anche dal momento che diversamente sarebbe necessario predisporre variazioni catastali prima dei trasferimenti), pertanto ai fini della presente stima e della vendita il sottotetto e le cantine seguiranno gli abbinamenti con gli alloggi come sono stati raffigurati nelle planimetrie catastali, fatta salva ogni diversa valutazione dell'Ill.mo G.E.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Per quanto riguarda tutti gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente F. 16 n. 441 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8 e 9 si riferisce quanto segue.

In origine i sigg. ****omissis**** nato a Mezenile il ****omissis**** ****omissis**** nato a Mezenile (TO) ****omissis****, e ****omissis**** nato a Mezenile (TO) ****omissis****, erano tre fratelli proprietari dell'intero terreno in maggiore superficie che era pervenuto loro con atto di compravendita rogito notaio BERARDO Filippo del 05/03/1966 rep. n. 40.409/18.967, su cui erano stati poi edificati i beni in oggetto.

- In data 29/01/1971 è deceduto ****omissis****, lasciando alla propria figlia sig.ra ****omissis**** (esecutata) la quota indivisa di 1/3, stante la quota di 1/6 del diritto di usufrutto spettante al coniuge sig.ra ****omissis****, il tutto giusta Denuncia di successione n. 47 vol. 374 del 29/05/1971 reg. a Lanzo Torinese e trascritta il 20/08/1971 ai nn. 38841/29978; l'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in morte della sig.ra ****omissis**** in data 06/10/2015.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo alla sig.ra ****omissis**** la qualità di erede puro e semplice di ****omissis**** rilevando altresì che la stessa è subentrata al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10740/7459 in data 18/03/2019 contro ****omissis**** a favore di ****omissis****).

Alla luce di tutto ciò la sig.ra ****omissis**** risulta allo stato attuale proprietaria dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 12/12/2011 è deceduto ****omissis****, lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà al figlio ****omissis**** (esecutato) nato a Mezenile (TO) il ****omissis****, stante la

rinuncia del coniuge sig.ra **omissis** - Atto rogito Notaio BRUNO Vincenzo n. rep. 129.096 reg. a Cuornè il 24/04/2012 al n. 646 Serie 1T.

Il Tribunale di Ivrea accertava in capo al sig. **omissis** la qualità di erede puro e semplice di **omissis** rilevando altresì che lo stesso è subentrato al proprio padre per la quota di 1/3 della proprietà (Trascrizione accettazione tacita di eredità presso Torino 2 ai nn. 10739/7458 in data 18/03/2019 contro **omissis** a favore di **omissis**).

Alla luce di tutto ciò il sig. **omissis** risulta allo stato attuale proprietario dei beni staggiti per la quota di 18/54.

- In data 29/03/2000 è deceduto **omissis** lasciando la sua quota indivisa di 1/3 di proprietà alla moglie **omissis** per la quota di 6/54 e ai figli **omissis** (esecutato), **omissis** (esecutata) e **omissis** (esecutata) per la quota di 4/54 ciascuno, giusta Denuncia di successione n. 48 vol. 500 del 27/09/2000 trascritta il 15/10/2002 ai nn. 43243/30140.

Risulta trascritta in data 23/05/2008 ai nn. 24966/15983 accettazione tacita di eredità derivante da atto rogito notaio Presbitero Aldo del 30/04/2008 rep. n. 33940/14184 in morte del sig. **omissis** da parte di **omissis**, **omissis**, **omissis** e **omissis**.

La sig.ra **omissis** è deceduta in data 27/07/2012.

La Corte di Appello di Torino con Sentenza 1306/2022 ha dichiarato la qualità di eredi puri e semplici di **omissis**, **omissis**, **omissis** nella successione di **omissis**.

Alla luce di tutto ciò i sig. **omissis**, **omissis** e **omissis** risultano allo stato attuale proprietari dei beni staggiti per la quota di 6/54 ciascuno (4/54 pervenuti dal padre + 2/54 pervenuti dalla madre).

Il totale delle quote di titolarità degli esecutati è pari a 1/1 ed è ottenuto sommando correttamente le singole quote in capo ad ognuno di essi ossia: $18/54+18/54+6/54+6/54+6/54 = 54/54$.

- In data 13/07/2023 è deceduta la sig.ra **omissis**.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Torino 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Torino 2 il 23/05/2008
Reg. gen. 24967 - Reg. part. 5286
Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
Importo: € **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
Capitale: **omissis**
Rogante: Presbitero Aldo
Data: 30/04/2008
N° repertorio: 33940
N° raccolta: 14184
Note: L'ipoteca grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 4/54, **omissis** proprietà per 9/54 e nuda proprietà per 9/54, **omissis** proprietà per 4/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 18/54, terzo datore d'ipoteca **omissis**

usufruttuaria per 9/54, terzo datore d'ipoteca **omissis** proprietà per 6/54, debitore non datore d'ipoteca **omissis**.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ivrea n. 144 del 10/02/11
Iscritto a Torino 2 il 03/05/2011
Reg. gen. 17788 - Reg. part. 3461
Quota: Piena proprietà per la quota di 24/27
Importo: **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
Capitale: **omissis**
Note: L'ipoteca grava, tra l'altro, su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 2/27, **omissis** proprietà per 9/27, **omissis** proprietà per 9/27.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 21/02/2018
Reg. gen. 6951 - Reg. part. 4934
Quota: Piena proprietà per la quota di 1/1
A favore di **omissis**
Contro **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**
Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis** proprietà per 27/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 9/54 (quota errata in quanto correttamente sarebbe 18/54 in piena proprietà); - **omissis** proprietà per 6/54; - **omissis** proprietà per 6/54.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Torino 2 il 21/05/2024
Reg. gen. 21132 - Reg. part. 16088
Quota: Piena proprietà per la quota di 36/54
A favore di **OMISSIS**
Contro **omissis**, **omissis**
Note: Il pignoramento grava su tutti i beni oggetto della presente procedura esecutiva, per le seguenti quote di proprietà: - **omissis** proprietà per 18/54; - **omissis** proprietà per 18/54.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni assunte presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare risulta che l'ammontare concernente la cancellazione della ipoteca volontaria è pari ad € 35,00, quello riguardante l'ipoteca giudiziale andrà calcolato sul valore di aggiudicazione dei beni (0,50% di detto valore oltre a €. 35,00 e €. 59,00 per bollo), mentre l'ammontare concernente la cancellazione delle trascrizioni relative al pignoramento è di €. 294,00 ciascuna, oltre agli onorari dovuti per la predisposizione delle note, la presentazione all'Agenzia delle Entrate e il successivo ritiro delle copie. La visura di aggiornamento compiuta dalla scrivente in capo agli esecutati, effettuata in data 23/08/2024, non ha evidenziato ulteriori formalità.

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto della presente relazione ricadono in area normativa "RC - Aree residenziali consolidate e di completamento" del vigente P.R.G. comunale, art. 29 delle N.T.A.

L'edificio e l'area su cui insiste ricadono inoltre in ambito vincolato di tutela ambientale DLgs. 42/2004 (art. 142 comma 1/c - 150 mt da corso d'acqua) ed il P.R.G. risulta adeguato alle norme del PAI (Piano di assetto idrogeologico approvato). Data inoltre la vicinanza alla ferrovia, ogni nuovo intervento deve essere sottoposto ad esame da parte dell'ente ferroviario. Si demanda per maggiori approfondimenti al Regolamento Edilizio, allo stralcio del P.R.G. ed alle N.T.A. del Comune di Mezenile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Mezenile sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

1) Nulla Osta n. 113/67 del 23/01/1967 per nuova costruzione di laboratorio artigiano rilasciata a **omissis**, **omissis**, tale pratica all'epoca della precedente relazione, non risultava esserci presso il comune di Mezenile, ma ora è stata rinvenuta.

2) Licenza Edilizia n. 133/67 del 17/05/1967 per nuova costruzione di un fabbricato residenziale/artigianale rilasciata a **omissis**, gli elaborati inerenti a tale pratica edilizia, all'epoca della precedente relazione, non risultavano reperibili presso il comune di Mezenile, ma ora sono stati rinvenuti.

3) Concessione edilizia in sanatoria n. 35 del 12/02/2004 (L. 47/85 e s.m.i.) inerente ad istanza n. 36 del 18/03/1986 per "Trasformazione sottotetto in mansarda abitabile; ampliamento al P.1° per costruzione ripostiglio; cambio d'uso del piano primo da artigianale a civile abitazione (n. 2 U.I.); modifiche facciate e tetto" rilasciata dal Comune di Mezenile ai sigg. **omissis**, **omissis**, **omissis**, **omissis**. La pratica ha ottenuto parere favorevole di cui alla Determinazione n. 186 del 24/10/2003 rilasciato dalla Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

4) DIA prot. n. 1519 presentata il 17/07/1998 dai sigg. **omissis**, **omissis**, **omissis** per la posa di serbatoio gpl interrato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato difformità edilizie. Il locale sottotetto posto a sud è stato tramezzato senza autorizzazione tramite parete in legno (perlina) per ricavare due locali: uno, una sorta di C.T., in parte perlinato e l'altro completamente al grezzo. Anche la porzione di sottotetto a nord è stata tramezzata abusivamente ricavando un piccolo ingresso e due locali ad uso sgombero pavimentati ed intonacati; per tale intervento il tecnico comunale riferisce sia doveroso applicare il cambio d'uso (da deposito a ripostiglio). Sono inoltre presenti lucernari che non parrebbe siano stati regolarizzati ed in tal caso occorrerà provvedere.

Le opere difformi se non rientranti nelle tolleranze di legge, possono essere regolarizzate ai sensi all'art. 36/bis del D.P.R.380/2001 s.m.i. con un esborso che dovrebbe aggirarsi indicativamente sulla cifra di €. 3.000,00. Tale importo comprende sia l'oblazione per la sanatoria che la redazione di pratica comunale necessaria per la regolarizzazione di tutte le opere eseguite in difformità, esclusa IVA e oneri di legge. Una volta definita la conformità edilizia dei beni, rilevato che, come già innanzi riferito, la situazione raffigurata sulle planimetrie catastali non è del tutto coincidente con quella reale, occorrerebbe poi procedere all'aggiornamento della stessa con un costo che si ipotizza di €. 500,00.

Di tutto quanto sopra indicato si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima, scomputando gli importi sopra citati dallo stesso.

Si porta comunque all'attenzione il fatto che non è possibile escludere che potrebbero esserci ulteriori difformità, anche strutturali, o che necessitano del parere della Soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici del Piemonte o che riguardino l'intero condominio nel suo insieme.

Si evidenzia infatti che per la perfetta individuazione degli abusi dovrà comunque procedersi ad un accurato e totale rilievo dei beni ed alla precisa restituzione grafica dell'intero immobile in trattazione, compiendo tutte le verifiche, computi, valutazioni, ecc... del caso, sottoponendo ogni eventuale casistica di difformità riscontrata al parere dell'Ufficio Tecnico preposto e, se del caso, alla Soprintendenza. Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Considerato tutto quanto sopra riportato, dato il margine di incertezza, si ritiene che tali aspetti siano eventualmente compresi nella riduzione forfettaria pari al 10% circa del valore dei beni stimati, che verrà applicata.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'alloggio descritto non è dotato di "Attestato di prestazione energetica", ciò secondo le risultanze della ricerca esperita dalla scrivente, presso il Sistema Operativo per le Certificazioni Energetiche (SIPEE) del Piemonte; per il rilascio di detta certificazione si può ipotizzare un importo di spesa pari a €. 350,00 oltre ad IVA ed oneri di legge.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

La sig.ra ****omissis****, mi riferisce che non è presente regolamento di condominio, né Amministratore, essendo i beni allo stato attuale di proprietà di una unica ditta, seppure costituita da più comproprietari. Mi riferisce ancora esservi un contatore elettrico unico per l'autorimessa, le quattro cantine e il vano scala che viene bonariamente ripartito tra le n. 8 unità immobiliari abitative, mentre il consumo dell'acqua totale viene suddiviso sulla base dei consumi registrati dai singoli contatori; tali ripartizioni vengono effettuate dalla sig.ra ****omissis****.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La determinazione del valore unitario ha comportato varie valutazioni e ricerche. E' stata condotta attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari della zona, tramite siti internet, contattando direttamente professionisti e costruttori che operano in zona ed individuando dei beni comparabili oggetto di recente trasferimento. Sono inoltre stati analizzati anche i valori riportati sulle riviste specializzate rapportandoli a quello in oggetto. In generale emerge che il comune non è troppo appetibile e ciò penalizza sotto l'aspetto economico il valore dei beni. Va posto inoltre in evidenza che

nel comune vi è poca richiesta di fabbricati, a fronte di una offerta abbastanza rilevante, anche di beni con caratteristiche simili a quelli in oggetto.

Si osserva inoltre, in generale, che gli immobili posti nel comune di Mezenile hanno subito un decremento di valore, anche rispetto alla precedente relazione di stima datata 2019. Inoltre nello specifico a riguardo dell'edificio in oggetto, già di per sé vetusto, si rileva che non sono più state effettuate opere di manutenzione (manca anche il portone della autorimessa, sono presenti alcune infiltrazioni di acqua visibili su una porzione del soffitto al piano quarto, ecc...).

Sinteticamente, per quanto riguarda le **abitazioni di tipo economico** (come quelle di cui si tratta) si riferisce che i dati più frequenti dei valori riscontrati da indagini dirette per il comune interessato trovano riscontro anche nell'Osservatorio di siti e/o riviste specializzate es. Borsino Immobiliare che riporta, per beni in abitazioni di fascia media, una quotazione compresa tra €/mq 385 e 594 ed anche nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che attribuisce a beni aventi tipologia civile di tipo economico e stato conservativo normale un valore oscillante tra €/mq 320 - 480. Alla luce di tutto ciò è stabilito un valore di partenza pari a € 500,00 anche considerando gli abbattimenti da applicarsi successivamente.

Sinteticamente invece, per quanto riguarda l'**autorimessa** si riferisce che i dati più frequenti dei valori riscontrati da indagini dirette per il comune interessato riguardanti box aventi stato conservativo normale trovano riscontro anche nell'Osservatorio di siti e/o riviste specializzate es. Borsino Immobiliare che riporta per i posti auto coperti una quotazione di €/mq min 182,00 e max 228,00 e nell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) che attribuisce a box con stato conservativo normale un valore oscillante tra €/mq 290-430. Alla luce di tutto ciò si è stabilito un valore di partenza pari a € 360,00.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.T.

Trattasi di autorimessa sita al piano terreno, facente parte di un edificio plurifamiliare realizzato alla fine degli anni '60. Il fabbricato nel quale si trova collocato il bene è entrostante a corte comune e comprendente tutti i beni oggetto della presente relazione e precisamente, oltre alla unità immobiliare in argomento, otto alloggi, cantine e parti comuni. L'edificio risulta libero su tre lati, posto in adiacenza sul lato ovest ad altro edificio ed è elevato a cinque piani fuori terra (compreso il piano mansardato); la sua ubicazione attuale è via Sabbione n. 4, ma in precedenza veniva indicata come via Murasse n.4/A.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 441, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1

Valore di stima del bene: € 23.000,00

La scrivente, viste le caratteristiche del bene in questione, la vetustà dello stesso, lo stato di manutenzione mediocre e quant'altro influente sul giudizio di stima, ha ritenuto equo attribuire il valore di €/mq 360,00 apportando sinteticamente ad esso gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato del bene:

Valore del bene (mq 64,00 commerciali lordi x €/mq 360,00) = € 23.040,00

In virtù delle indagini svolte si sono inoltre accertate le seguenti condizioni che determinano i seguenti adeguamenti e correzioni al valore di stima:

- Deduzione degli importi per oneri di regolarizzazione edilizia = €. 0,00

- Deduzioni per pratiche catastali = €. 0,00

Totale riduzione €. 0,00.

Per quanto specificato il valore complessivo non è da correggersi in detrazione
Valore di stima del Bene n. 1 = € 23.040,00 arrotondato a 23.000 (€/mq 360,00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 1 - Garage Mezzenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.T.	64,00 mq	360,00 €/mq	€ 23.040,00	100%	€ 23.000,00
Valore di stima:					€ 23.000,00

Valore di stima: € 23.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 20.700,00

Viene applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita e l'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti, come da incarico dell'Ill.mo G.E..

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mezzenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.1°
Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. La piccola unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.1° (rialzato) da: cucina, bagno, camera e due tratti di balcone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 441, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1

Valore di stima del bene: € 19.250,00

La scrivente, viste le caratteristiche del bene in questione, la vetustà dello stesso, lo stato di manutenzione mediocre, le dimensioni ridotte e quant'altro influente sul giudizio di stima ha ritenuto equo partire dal valore di €/mq 500,00, apportando sinteticamente ad esso gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato del bene:

Valore del bene arrotondato (mq commerciali lordi 43,50 x 500,00) = € 21.750,00.

In virtù delle indagini svolte si sono inoltre accertate le seguenti condizioni che determinano i seguenti adeguamenti e correzioni al valore di stima:

- Deduzione degli importi per oneri di regolarizzazione edilizia = € 2.000,00
- Deduzioni per pratiche catastali = € 500,00
- Deduzioni per lo stato di possesso = € 0,00

Totale riduzione € 2.500,00

Per quanto specificato il valore complessivo è da correggersi in detrazione con la riduzione sopra determinata

Valore di stima del Bene n. 2 = € 21.750,00 - 2.500,00 = € 19.250,00 (€/mq 443,00).

Si specifica che tale valore è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Mezzenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.1°
Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. La piccola unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.1° (rialzato) da: cucina, anti-bagno, bagno, camera e tratto di balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 441, Sub. 3, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1

Valore di stima del bene: € 19.000,00

La scrivente, viste le caratteristiche del bene in questione, la vetustà dello stesso, lo stato di manutenzione mediocre le dimensioni ridotte e quant'altro influente sul giudizio di stima ha ritenuto equo partire dal valore di €/mq 500,00, apportando sinteticamente ad esso gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato del bene:

Valore del bene arrotondato (mq commerciali lordi 43,00 x 500,00) = €. 21.500,00.

In virtù delle indagini svolte si sono inoltre accertate le seguenti condizioni che determinano i seguenti adeguamenti e correzioni al valore di stima:

- Deduzione degli importi per oneri di regolarizzazione edilizia = €. 2.000,00

- Deduzioni per pratiche catastali = €. 500,00

- Deduzioni per lo stato di possesso = €. 0,00

Totale riduzione €. 2.500,00

Per quanto specificato il valore complessivo è da correggersi in detrazione con la riduzione sopra determinata

Valore di stima del Bene n. 3 = € 21.500,00 - 2.500,00 = €. 19.000,00 (€/mq 442,00).

Si specifica che tale valore è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 2 - Appartamento Mezzenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.1°	43,50 mq	443,00 €/mq	€ 19.270,50	100%	€ 19.250,00
Bene N° 3 - Appartamento Mezzenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.1°	43,00 mq	442,00 €/mq	€ 19.006,00	100%	€ 19.000,00
Valore di stima:					€ 38.250,00

Valore di stima: € 38.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato : € 34.500,00

Viene applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita e l'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti, come da incarico dell'Ill.mo G.E..

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.1°
 Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.1° (rialzato) da: soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, bagno, locali esterni ad uso ripostiglio e tratto di balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 441, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1

Valore di stima del bene: € 45.500,00

La scrivente, viste le caratteristiche del bene in questione, la vetustà dello stesso, il modesto stato di manutenzione, le dimensioni ridotte e quant'altro influente sul giudizio di stima ha ritenuto equo partire dal valore di €/mq 500,00, apportando sinteticamente ad esso gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato del bene:

Valore del bene arrotondato (mq commerciali lordi 96,00 x 500,00) = € 48.000,00.

In virtù delle indagini svolte si sono inoltre accertate le seguenti condizioni che determinano i seguenti adeguamenti e correzioni al valore di stima:

- Deduzione degli importi per oneri di regolarizzazione edilizia = € 2.000,00

- Deduzioni per pratiche catastali = € 500,00

- Deduzioni per lo stato di possesso = € 0,00

Totale riduzione € 2.500,00

Per quanto specificato il valore complessivo è da correggersi in detrazione con la riduzione sopra determinata.

Valore di stima del Bene n. 4 = € 48.000,00 - 2.500,00 = € 45.500,00 (**€/mq 474,00**).

Si specifica che tale valore è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 4 - Appartamento Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.1°	96,00 mq	474,00 €/mq	€ 45.504,00	100%	€ 45.500,00
Valore di stima:					€ 45.500,00

Valore di stima: € 45.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 41.000,00

Viene applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita e l'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti, come da incarico dell'Ill.mo G.E..

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.2°
Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.2° da: ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e tre balconi; al P.T. da: cantina pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 441, Sub. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1

Valore di stima del bene: € 43.000,00

La scrivente, viste le caratteristiche del bene in questione, la vetustà dello stesso, il modesto stato di manutenzione, le dimensioni ridotte e quant'altro influente sul giudizio di stima ha ritenuto equo partire dal valore di €/mq 500,00, apportando sinteticamente ad esso gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato del bene:

Valore del bene (mq commerciali lordi 91,00 x 500,00) = €. 45.500,00.

In virtù delle indagini svolte si sono inoltre accertate le seguenti condizioni che determinano i seguenti adeguamenti e correzioni al valore di stima:

- Deduzione degli importi per oneri di regolarizzazione edilizia = €. 2.000,00

- Deduzioni per pratiche catastali = €. 500,00

- Deduzioni per lo stato di possesso = €. 0,00

Totale riduzione €. 2.500,00

Per quanto specificato il valore complessivo è da correggersi in detrazione con la riduzione sopra determinata

Valore di stima del Bene n. 5 = € 45.500,00 - 2.500,00 = €. 43.000,00 (**€/mq 473,00**).

Si specifica che tale valore è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P.2°	91,00 mq	473,00 €/mq	€ 43.043,00	100%	€ 43.000,00
Valore di stima:					€ 43.000,00

Valore di stima: € 43.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 38.700,00

Viene applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita e l'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti, come da incarico dell'Ill.mo G.E..

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 2°
Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.2° da: ingresso, tinello con cucinino, due camere, bagno e tre balconi; al P.T. da: cantina pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 441, Sub. 6, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1

Valore di stima del bene: € 38.250,00

La scrivente, viste le caratteristiche del bene in questione, la vetustà dello stesso, lo stato di manutenzione discreto, le dimensioni ridotte e quant'altro influente sul giudizio di stima ha ritenuto equo partire dal valore di €/mq 500,00, apportando sinteticamente ad esso gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato del bene:

Valore del bene arrotondato (mq commerciali lordi 81,50 x 500,00) = €. 40.750,00.

In virtù delle indagini svolte si sono inoltre accertate le seguenti condizioni che determinano i seguenti adeguamenti e correzioni al valore di stima:

- Deduzione degli importi per oneri di regolarizzazione edilizia = €. 2.000,00

- Deduzioni per pratiche catastali = €. 500,00

- Deduzioni per lo stato di possesso = €. 0,00

Totale riduzione €. 2.500,00

Per quanto specificato il valore complessivo è da correggersi in detrazione con la riduzione sopra determinata

Valore di stima del Bene n. 6 = € 40.750,00 - 2.500,00 = €. 38.250,00 (**€/mq 469,00**).

Si specifica che tale valore è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 2°	81,50 mq	469,00 €/mq	€ 38.223,50	100%	€ 38.250,00
Valore di stima:					€ 38.250,00

Valore di stima: € 38.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 34.500,00

Viene applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita e l'assenza della garanzia per eventuali vizi

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 3°
Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P. 3° da: ingresso, cucina, camera, bagno e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 441, Sub. 7, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1

Valore di stima del bene: € 25.500,00

La scrivente, viste le caratteristiche del bene in questione, la vetustà dello stesso, il modesto stato di manutenzione, le dimensioni ridotte e quant'altro influente sul giudizio di stima ha ritenuto equo partire dal valore di €/mq 500,00, apportando sinteticamente ad esso gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato del bene:

Valore del bene (mq commerciali lordi 56,00 x 500,00) = €. 28.000,00.

In virtù delle indagini svolte si sono inoltre accertate le seguenti condizioni che determinano i seguenti adeguamenti e correzioni al valore di stima:

- Deduzione degli importi per oneri di regolarizzazione edilizia = €. 2.000,00
- Deduzioni per pratiche catastali = €. 500,00
- Deduzioni per lo stato di possesso = €. 0,00

Totale riduzione € 2.500,00

Per quanto specificato il valore complessivo è da correggersi in detrazione con la riduzione sopra determinata

Valore di stima del Bene n. 7 = € 28.000,00- 2.500,00 = € 25.500,00 (**€/mq 455,00**).

Si specifica che tale valore è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 7 - Appartamento Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 3°	56,00 mq	455,00€/mq	€ 25.480,00	100%	€ 25.500,00
Valore di stima:					€ 25.500,00

Valore di stima: € 25.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 23.000,00

Viene applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita e l'assenza della garanzia per eventuali vizi

LOTTO 7

- Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 3°
 Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.3° da: ingresso, tinello con cucinino, sala, tre camere, bagno, tre balconi ed ulteriore servizio igienico non direttamente comunicante con l'U.I. in oggetto e collocato in adiacenza al vano scala ed accessibile dal pianerottolo; al P.T. da: cantina pertinenziale.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 441, Sub. 8, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà 1/1

Valore di stima del bene: € 58.000,00

La scrivente, viste le caratteristiche del bene in questione, la vetustà dello stesso, lo stato di manutenzione discreto, le dimensioni ridotte e quant'altro influente sul giudizio di stima ha ritenuto equo partire dal valore di €/mq 500,00, apportando sinteticamente ad esso gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato del bene:

Valore del bene arrotondato (mq commerciali lordi 120,75 x 500,00) = €. 60.375,00.

In virtù delle indagini svolte si sono inoltre accertate le seguenti condizioni che determinano i seguenti adeguamenti e correzioni al valore di stima:

- Deduzione degli importi per oneri di regolarizzazione edilizia = €. 2.000,00
- Deduzioni per pratiche catastali = €. 500,00
- Deduzioni per lo stato di possesso = €. 0,00

Totale riduzione €. 2.500,00

Per quanto specificato il valore complessivo è da correggersi in detrazione con la riduzione sopra determinata

Valore di stima del Bene n. 8 = € 60.375,00 - 2.500,00 = €. 57.875,00 arrotondato a 58.000,00
(€/mq 480,00).

Si specifica che tale valore è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 8 - Appartamento Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 3°	120,75 mq	480,00 €/mq	€ 57.960,00	100%	€ 58.000,00
Valore di stima:					€ 58.000,00

Valore di stima: € 58.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 52.200,00

Viene applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita e l'assenza della garanzia per eventuali vizi

LOTTO 8

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 4°
Trattasi di porzione del fabbricato sopra descritto. L'unità immobiliare abitativa risulta essere composta al P.4° (mansardato) da: ingresso, soggiorno, cucinino, sala, due camere, disimpegno, bagno, e due locali ricavati nell'adiacente sottotetto (a sud) ad uso sgombero, balcone oltre a porzione di sottotetto a nord anch'essa tramezzata ricavando un piccolo ingresso, due locali ad uso sgombero e il sottotetto; al P.T. da: cantina pertinenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 441, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (39/54)

Valore di stima del bene: € 51.000,00

La scrivente, viste le caratteristiche del bene in questione, la vetustà dello stesso, lo stato di manutenzione discreto, le dimensioni ridotte e quant'altro influente sul giudizio di stima ha ritenuto equo partire dal valore di €/mq 500,00, apportando sinteticamente ad esso gli ulteriori adeguamenti e le correzioni ritenuti più influenti e necessari per giungere al più probabile valore di mercato del bene:

Valore del bene arrotondato (mq commerciali lordi 108,91 x 500,00) = €. 54.455 arrotondato a 54.500,00.

In virtù delle indagini svolte si sono inoltre accertate le seguenti condizioni che determinano i seguenti adeguamenti e correzioni al valore di stima:

- Deduzione degli importi per oneri di regolarizzazione edilizia = €. 3.000,00

- Deduzioni per pratiche catastali = €. 500,00

- Deduzioni per lo stato di possesso = €. 0,00

Totale riduzione €. 3.500,00

Per quanto specificato il valore complessivo è da correggersi in detrazione con la riduzione sopra determinata

Valore di stima del Bene n. 8 = € 54.500,00 - 3.500,00 = €. 51.000,00 (€/mq 468,00).

Si specifica che tale valore è comprensivo dell'incidenza delle parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Mezenile (TO) - via Sabbione n. 4, piano P. 4°	108,91 mq	468,00€/mq	€ 50.969,88	100%	€ 51.000,00
Valore di stima:					€ 51.000,00

Valore di stima: € 51.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima arrotondato: € 46.000,00

Viene applicato un abbattimento forfetario pari al 10% rispetto al valore venale reale dei beni, vista la natura esecutiva e non contrattuale della vendita e l'assenza della garanzia per eventuali vizi

occulti, come da incarico dell'Ill.mo G.E..

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

Settimo Rottaro, li 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Olmo Paola Franca

Allegati:

All. 01 - Estratto di mappa C.T. - Mezzenile F. 16 nn. 441-741

All. 02 - Visure catastali C.T. e C.F.

All. 03 - Elaborato planimetrico

All. 04 - Planimetria F. 16 n. 441 sub. 1

All. 05 - Planimetria F. 16 n. 441 sub. 2

All. 06 - Planimetria F. 16 n. 441 sub. 3

All. 07 - Planimetria F. 16 n. 441 sub. 4

All. 08 - Planimetria F. 16 n. 441 sub. 5

All. 09 - Planimetria F. 16 n. 441 sub. 6

All. 10 - Planimetria F. 16 n. 441 sub. 7

All. 11 - Planimetria F. 16 n. 441 sub. 8

All. 12 - Planimetria F. 16 n. 441 sub. 9

All. 13 - Estratto PRG e N.T.A

All. 14 - Contratto di locazione sub. 2 + contratto di comodato

All. 15 - Contratto di locazione sub. 4

All. 16 - Contratto di locazione sub. 5

All. 17 - Contratto di locazione sub. 7

All. 18 - Contratto di locazione sub. 8

All. 19 - Documentazione fotografica

All. 20 - Visure ipotecarie in capo a ****omissis****

All. 21 - Visure ipotecarie in capo a ****omissis****

All. 22 - Visure ipotecarie in capo a ****omissis****

All. 23 - Visure ipotecarie in capo a ****omissis****

All. 24 - Visure ipotecarie in capo a ****omissis****

All. 25 - Ricevute di invio alle parti