



TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione EE.II.



Esecuzione Immobiliare R.G.E. 4/2025

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Frojo

Promossa da

IIIIIIII SSSSSSSSS

Creditore Procedente

contro

OOOOOO GGGGGG
OOOOOO AAAAAA
OOOOOO GRGRGR

Debitore executato, *costituito*
Debitore executato
Debitore executato

Prossima udienza 27.06.2025 ore 09:20



Relazione di stima



Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco



sommario

Quadro riassuntivo della relazione peritale	3
Incarico	5
Premesse.....	5
Trattazione dei punti del quesito peritale	6
Quesito 1:	6
1.1 individuazione beni.....	6
1.2 situazione catastale.....	8
Quesito 2:	15
2.1 titolarità alla trascrizione del pignoramento	15
2.2 cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi ultra ventennale	16
2.3 continuità ex art. 2650 c.c.	18
2.4 corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.	18
Quesito 3:	18
3.1 diritti reali e di godimento.....	19
3.2 limitazioni di natura condominiale.....	19
3.3 informazione su spese di gestione e procedimenti giudiziari	20
3.4 limitazioni derivanti da altri titoli.....	20
3.5 limitazioni di natura urbanistica o edilizia	20
3.6 formalità pregiudizievoli da cancellare	22
3.7 formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate	23
Quesito 4:	23
4.1 stato di occupazione rilevato in loco	24
4.2 verifiche sussistenza contratti presso agenzia delle entrate.....	24
Quesito 5:	24
descrizione beni pignorati.....	24
Quesito 6:	28
6.1 situazione edilizia/urbanistica e regolarità.....	28
6.2 regolarizzazione edilizia	29
6.3 attestato di prestazione energetica	32
6.4 certificato di destinazione urbanistica	32
Quesito 7:	33
7.1 valore di mercato	35
7.2 valore base d'asta	42
7.3 riepilogo valutazione.....	44
Riepilogo documentazione allegata	45

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	Agenzia Entrate - Uff. Prov. di Torino Territorio - Serv. P.I. di Ivrea			
	nota del	27.01.2025	numeri	R.g. 698 - R.p. 585

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita	1/1 della piena proprietà (per le relative quote in capo agli esecutati cfr. corpo del testo)								
Ubicazione	Cuorgnè (TO) Località Ronchi Inf. / Salto								
LOTTO 1									
Destinazione	Villino con autorimesse, locali accessori e terreni contigui								
Dati catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
			1	A/7	2	8 vani	1.384,10 €		
			2	A/7	2	4 vani	692,05 €		
			3	C/6	2	25 mq	127,82 €		
			4	C/6	2	26 mq	132,94 €		
Dati catasto Terreni	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.		
			12	83	Prato	2	3 are 59 ca	1,21 €	1,48 €
			86	Prato	2	6 are 15 ca	2,06 €	2,54 €	
			204	Prato	2	2 are 66 ca	0,89 €	1,10 €	
			LOTTO 2						
Destinazione	Fabbricato collabente								
Dati catasto Terreni	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.		
			12	180	Soppressi e riuniti nel mapp. 485 (oggi ente urbano) con soprastante rudere censito al C.F. Fg. 12 part. 485 cat. F/2				
LOTTO 3									
Destinazione	Fabbricato collabente e terreni contigui								
Dati catasto Fabbricati	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
	13	351	---	A/4	1	5,5 vani	139,19 €		
Dati catasto Terreni	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.		
			13	351	Ente urbano		6 are 25 ca	---	---
			110	Bosco ceduo	2	16 are 88 ca	1,11 €	0,44 €	
LOTTO 4									
Destinazione	Apezzamenti di terreno, vicini ma non contigui								
Dati catasto Terreni	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.		
			9	118	Bosco ceduo	3	6 are 30 ca	0,26 €	0,10 €
LOTTO 5									
Destinazione	Apezzamenti di terreno, vicini ma non contigui								
Dati catasto Terreni	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.		
			18	196	Bosco ceduo	3	1 are 35 ca	0,06 €	0,02 €
			379	Bosco ceduo	3	7 are 05 ca	0,29 €	0,11 €	
LOTTO 6									
Destinazione	Apezzamenti di terreno, contigui								
Dati catasto Terreni	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.		
			17	220	Semin.arbor.	2	16 are	5,78 €	5,78 €
LOTTO 6									
Dati catasto Terreni	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.		
			221	221	Seminativo	2	5 are 02 ca	1,56 €	1,81 €

Valore di mercato	Tot. Lotti : 250.579,00 € al lordo di adeguamenti e correzioni
Lotto 1	206.716,00 €
Lotto 2	10.000,00 €
Lotto 3	15.123,00 €
Lotto 4	10.360,00 €
Lotto 5	3.945,00 €
Lotto 6	4.435,00 €
Base d'asta	Tot. Lotti : 217.400,00 €.
Lotto 1	178.700,00 €
Lotto 2	9.000,00 €
Lotto 3	13.100,00 €
Lotto 4	9.200,00 €
Lotto 5	3.500,00 €
Lotto 6	3.900,00 €

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta	Corrisponde.
Comproprietari non eseguiti	Non sussistono comproprietari non eseguiti.
Documentazione ex art. 567 c.p.c.	Conforme.
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c	Sussiste.
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri	Non sussistono vincoli di trasferibilità. <i>Cfr. corpo del testo.</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni	<p><u>Formalità gravanti unicamente sui beni pignorati:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nn. 32113/23401 del 14.07.2022, pignoramento; - nn. 585/698 del 27.01.2025, pignoramento immobiliare; - nn. 5527/829 del 15.07.2009, ipoteca giudiziale; - nn. 1619/273 del 03.03.2009, ipoteca giudiziale. <p><u>Formalità gravanti anche su altri beni non pignorati:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nn. 3033/2542 del 29.04.2013, domanda giudiziale; - nn. 2859/2109 del 27.04.2010, pignoramento immobiliare; - nn. 3139/485 del 22.04.2009, ipoteca giudiziale; - nn. 1618/272 del 03.03.2009, ipoteca giudiziale.
Stato di occupazione	Lotto 1: beni occupati da uno dei soggetti eseguiti Lotto 2: in stato di abbandono Lotto 3: in stato di abbandono Lotti 4,5,6: terreni incolti

NOTE DEL C.T.U.

- Sono presenti difformità edilizie e catastali (Lotti 1 e 3); cfr. sezione in risposta al quesito "6".
- Si segnala che nel pignoramento non sono stati espressamente precisati dei beni comuni non censibili (lotto 1), che per sua natura risultano inscindibili dalle uu.ii. pignorate, cfr. corpo del testo.

* * *

Incarico

La sottoscritta Valentina BIANCO, Architetto libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Torino al nr. 8884 e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea al nr. 271, con studio professionale in Mathi (TO) via Capitano Gatti nr. 15, in data 21.02.2025 veniva nominata dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Stefania Frojo quale Esperto per le operazioni di stima e descrizione dell'immobile *ex art. 569 c.p.c.*; il termine per il deposito della relazione peritale veniva fissato al 23.04.2025, trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 23.05.2025.

In data 28.02.2025 la scrivente accettava l'incarico e depositava telematicamente a mezzo P.C.T. il giuramento di rito.

Premesse

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

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

In data 13.03.2025 congiuntamente al Custode giudiziario nominato Avv. Marita Novaria, eseguiva sopralluogo ricognitivo presso i beni pignorati, effettuando rilievi fotografici e misurazioni metriche a campione per successivo confronto con la documentazione edilizia e catastale.

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

Ciò premesso,

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

TRATTAZIONE DEI PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1:

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

1.1 INDIVIDUAZIONE BENI

Ubicazione

Cuornè (TO), Frazione Salto, Località Ronchi Inferiore.

I beni pignorati si trovano nella zona nord-est del territorio comunale, località meglio individuata con l'immagine aerea che si allega, sulla quale sono state indicate le varie posizioni dei lotti proposti (cfr. doc. 1 allegato).

Tipologia

Il pignoramento colpisce plurimi beni tra fabbricati e terreni, nella presente relazione di stima proposti in sei lotti, identificati nel corpo del testo come segue:

- **Lotto 1:** Villino con autorimesse, locali accessori e terreni contigui
[C.F. Fg. 12 p. 84 s.1-2-3-4-5-6 e C.T. Fg. 12 mapp. 83-86-204]
- **Lotto 2:** Fabbricato collabente
[C.T. Fg. 12 mapp. 485 (*ex mapp. 180-342 pignorati*) e C.F. Fg. 12 p. 485],
- **Lotto 3:** Fabbricato collabente e terreni contigui
[C.F. Fg. 13 p. 351 e C.T. Fg. 13 mapp. 351-110-251 (*soppr. e unito al 351*)];
- **Lotto 4:** Appezzamenti di terreno, vicini ma non contigui
[C.T. Fg. 9 mapp. 118-122];
- **Lotto 5:** Appezzamenti di terreno, vicini ma non contigui
[C.T. Fg. 18 mapp. 196-379-380];
- **Lotto 6:** Appezzamenti di terreno, contigui
[C.T. Fg.17 mapp. 220-221].

Consistenza

LOTTO 1

Villino indipendente libero su quattro lati, entro stante area esterna pertinenziale esclusiva e completo di autorimesse e tettoia esterna; sviluppato su tre livelli collegati tra loro da scala interna e così composto:

- al piano seminterrato, posti auto coperti, tettoia e locali accessori quali cantine, centrale termica, lavanderia, depositi, ecc.;
- al piano terreno (1° f.t.), ingresso, soggiorno, cucina con angolo cottura, stireria, due bagni, disimpegno, due camere e due balconi;
- al piano mansardato (2° f.t.), disimpegno, due camere, bagno, terrazzino e sottotetto.

A corredo della proprietà trovasi le aree verdi a giardino/cortile, pertinenziali ed esclusive, attorno al fabbricato, completi di recinzione.

Completano il lotto proposto tre appezzamenti di terreno contigui in pendio a sud del villino sopra descritto.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene tramite cancelli elettrificati affacciati su strada a fondo asfaltato sfociante sulla via pubblica (*strada Cuorné- Frassinetto*).

LOTTO 2

Fabbricato collabente. Immobile in stato di completo abbandono.

Trattasi di manufatto in architettura tipica, elevato a tre piani fuori terra, libero su tre lati, addossato ad altro fabbricato in capo a soggetti terzi estranei al pignoramento, con piccolo terreno pertinenziale antistante.

L'accesso alla proprietà avviene pedonalmente, tramite breve mulattiera a fondo sconnesso che si diparte dalla strada a fondo asfaltato sfociante sulla via pubblica (*strada Cuorné- Frassinetto*) che dà accesso anche ai beni del Lotto "1".

LOTTO 3

Fabbricato collabente. Immobile in stato di completo abbandono.

Trattasi di fabbricato elevato a tre piani fuori terra, libero su quattro lati.

A corredo della proprietà trovasi area esterna in pendio pertinenziale ed esclusiva, attorno al fabbricato, priva di recinzione a chiusura (per quanto visibile dalla strada).

Completa il lotto proposto un appezzamento di terreno boschivo in pendio contiguo sul lato a sud-est del fabbricato, confinante anche con la strada consortile suddetta.

LOTTO 4

Appezzamenti di terreno boschivi su pendio, vicini ma non contigui.

Durante il sopralluogo non si è proceduto all'accesso a tali beni, stante l'inaccessibilità diretta dalla via pubblica, il terreno impervio e la fitta vegetazione che ne impediscono l'individuazione con precisione senza l'ausilio di strumenti topografici.

Esaminando le riprese aeree della zona e consultando la sovrapposizione delle mappe catastali sulle immagini satellitari è stato possibile individuare digitalmente la posizione dei terreni in parola che si presentano di natura boschiva e - per quanto visionabile da immagine aerea - privi di accesso carraio diretto.

LOTTO 5

Appezzamenti di terreno boschivi, in pendio, vicini ma non contigui, separati tra loro dalla strada di accesso alla Località Deiro Superiore. L'accesso a tali terreni avviene dalla via pubblica che li separa.

LOTTO 6

Appezamenti di terreno boschivi su pendio, contigui.

Durante il sopralluogo non si è proceduto all'accesso a tali beni, stante il terreno impervio e la vegetazione che ne impediscono l'individuazione con precisione senza l'ausilio di strumenti topografici.

Esaminando le riprese aeree della zona e consultando la sovrapposizione delle mappe catastali sulle immagini satellitari è stato possibile individuare digitalmente la posizione dei terreni in parola che si presentano di natura boschiva e - per quanto visionabile da immagine aerea - privi di accesso carraio diretto.

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

LOTTO 1

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 12 mapp. 84 (*ente urbano*) e mapp. 83-86-204 come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Cuorgnè (TO), Sezione Urbana SA:

CATASTO FABBRICATI

Alla ditta OOOOOO AAAAAA nato a ***** il ***** c.f. ***** *nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*, OOOOOO GGGGGG nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** e ***** nata a ***** (**) il ***** c.f. ***** *usufrutto per la quota di 1/2 ciascuno*.

- **Fig. 12 part. 84 sub. 1, cat. A/7, Cl. 2, cons. 8 vani, s.c. tot. 180 mq, s.c. tot. escl. aree scoperte 174 mq, r.c. Euro 1.384,10, Località Ronchi Inferiore Salto, piano 1, [mappali terreni correlati: Fig. 12 part. 84];**

censimento urbano derivato da:

- *variazione toponomastica d'ufficio del 18/01/2017 pratica n. TO0018960 in atti dal 18/01/2017 (n. 10370.1/2017);*
- *variazione del 17/11/2015 pratica n. TO0500103 in atti dal 17/11/2015 per bonifica identificativo catastale (n. 287819.1/2015);*
- *variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;*
- *altro tipo di variazione del 21/10/1980 pratica n. TO0584936 in atti dal 03/12/2004 u.i.u. sfuggita al meccanizzato fo.584802/04 (n. 153.1/1980).*

- **Fig. 12 part. 84 sub. 2, cat. A/7, Cl. 2, cons. 4 vani, s.c. tot. 89 mq, s.c. tot. escl. aree scoperte 84 mq, r.c. Euro 692,05, Località Ronchi Inferiore Salto, piano 2 [mappali terreni correlati: Fig. 12 part. 84];**

censimento urbano derivato da:

- *variazione toponomastica d'ufficio del 18/01/2017 pratica n. TO0018961 in atti dal 18/01/2017 (n. 10371.1/2017);*
- *variazione del 17/11/2015 pratica n. TO0500105 in atti dal 17/11/2015 per bonifica identificativo catastale (n. 287821.1/2015);*
- *variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;*

- altro tipo di variazione del 21/10/1980 pratica n. TO0585006 in atti dal 03/12/2004 u.i.u. sfuggita al meccanizzato fo.584802/04 (n. 154.1/1980).

- **Fig. 12 part. 84 sub. 3**, cat. C/6, Cl. 2, cons. 25 mq, sup. cat. 26 mq, r.c. Euro 127,82, Località Ronchi Inferiore Salto, piano T [mappali terreni correlati: Fig. 12 part. 84];

censimento urbano derivato da:

- variazione toponomastica d'ufficio del 18/01/2017 pratica n. TO0018962 in atti dal 18/01/2017 (n. 10371.1/2017);
- variazione del 17/11/2015 pratica n. TO0500109 in atti dal 17/11/2015 per bonifica identificativo catastale (n. 287824.1/2015);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- altro tipo di variazione del 21/10/1980 pratica n. TO0585031 in atti dal 03/12/2004 u.i.u. sfuggita al meccanizzato fo.584802/04 (n. 155.1/1980).

- **Fig. 12 part. 84 sub. 4**, cat. C/6, Cl. 2, cons. 26 mq, sup. cat. 19 mq, r.c. Euro 132,94, Località Ronchi Inferiore Salto, piano T [mappali terreni correlati: Fig. 12 part. 84];

censimento urbano derivato da:

- variazione toponomastica d'ufficio del 18/01/2017 pratica n. TO0018963 in atti dal 18/01/2017 (n. 10371.1/2017);
- variazione del 17/11/2015 pratica n. TO0500112 in atti dal 17/11/2015 per bonifica identificativo catastale (n. 287827.1/2015);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- altro tipo di variazione del 21/10/1980 pratica n. TO0585062 in atti dal 03/12/2004 u.i.u. sfuggita al meccanizzato fo.584802/04 (n. 156.1/1980).

- **Fig. 12 part. 84 sub. 5**, cat. C/7, Cl. U, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, r.c. Euro 7,39, Località Ronchi Inferiore Salto n. 33, piano T [mappali terreni correlati: Fig. 12 part. 84];

censimento urbano derivato da:

- variazione toponomastica d'ufficio del 18/01/2017 pratica n. TO0018964 in atti dal 18/01/2017 (n. 10374.1/2017);
- variazione del 17/11/2015 pratica n. TO0500116 in atti dal 17/11/2015 per bonifica identificativo catastale (n. 287829.1/2015);
- variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- unità afferenti edificate su aree di corte del 26/01/2005 pratica n. TO0032512 in atti dal 26/01/2005 (n. 370.1/2005).

Precisazioni:

si segnala che nel pignoramento non è stato espressamente specificato il seguente bene comune non censibile: Fig. 12 part. 84 sub. 6 del C.F. comune ai subalterni pignorati nn. 1-2-3-4-5, classato a catasto fabbricati quale B.C.N.C. come da elaborato planimetrico ed elenco subalterni allegati (cfr. doc. 4 allegato), che per sua natura risulta inscindibile dalle suddette uu.ii. pignorate.

CATASTO TERRENI

Alla ditta OOOOOO GRGRGR nato a ***** il ***** c.f. ***** nuda proprietà per 1/1, OOOOOO GGGGGG nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** e RRRRRR SSSSSS nata a ***** (**) il ***** c.f. ***** nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

- **Fig. 12 mapp. 83**, cat. PRATO, Cl. 2, sup. 3 are 59 ca, r.d. 1,21 r.a. 1,48;
censimento urbano derivato da:
- tipo mappale del 13/10/1980 pratica n. TO0596731 in atti dal 06/12/2004 f. oss. prot. 585870/04 (n. 1918.1/1980);
 - impianto meccanografico del 01/12/1977.
- **Fig. 12 mapp. 86**, cat. PRATO, Cl. 2, sup. 6 are 15 ca, r.d. 2,06 r.a. 2,54;
censimento urbano derivato da:
- tipo mappale del 13/10/1980 pratica n. TO0596731 in atti dal 06/12/2004 f. oss. prot. 585870/04 (n. 1918.1/1980);
 - impianto meccanografico del 01/12/1977.
- **Fig. 12 mapp. 204**, cat. PRATO, Cl. 2, sup. 2 are 66 ca, r.d. 0,89 r.a. 1,10;
censimento urbano derivato da:
- impianto meccanografico del 01/12/1977.

Confini

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: mulattiera, strada carrabile di accesso, proprietà altra ditta (mapp.li 87-203-305-205), mulattiera.

Corrispondenza catastale

Nelle planimetrie catastali del Catasto Fabbricati che si allegano (cfr. doc. 5 allegato) la rappresentazione delle unità immobiliari pignorate risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune inesattezze, cfr. sezione in risposta al quesito "6".

LOTTO 2

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Cuorgnè (TO) al Fig. 12 mapp. 485 (*ente urbano*) come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

Si precisa che i beni pignorati censiti al Fig. 12 mapp. 342 e mapp. 180 sono stati soppressi ed uniti nel mappale nr. 485 del C.T. cui corrisponde u.i. collabente censita al C.F. come Fig. 12 part. 485.

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano oggi censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Cuorgnè (TO), Sezione Urbana SA:

CATASTO TERRENI

Precedenti identificativi (riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione)

- Fig. 12 mapp. 342, u.i. SOPPRESSA ed UNITA al mapp. 485

Rif. Tipo mappale del 12.01.2018 prat. n. TO 0010023 in atti dal 12.01.20218 (n. 10023.2/2018);

- Fg. 12 mapp. 180, u.i. SOPPRESSA, ha generato/variato il mapp. 485

Rif. Tipo mappale del 12.01.2018 prat. n. TO 0010023 in atti dal 12.01.20218 (n. 10023.2/2018);

Odierni identificativi

- **Fg. 12 mapp. 485, ENTE URBANO**, sup. 1 are 15 ca [mappale fabbricati correlato: Fg. 12 part. 485];

censimento urbano derivato da:

- tipo mappale del 12.01.2018 prat. n. TO 0010023 in atti dal 12.01.20218 (n. 10023.2/2018).

CATASTO FABBRICATI

Alla ditta OOOOOO GGGGGG nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** nuda proprietà per 1/1 e OOOOOO GRGRGR nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** usufrutto per 1/1.

- **Fg. 12 part. 485, cat. F/2** [mappali terreni correlati: Fg. 12 part. 485];

censimento urbano derivato da:

- costituzione del 16/01/2018 pratica n. TO0013162 in atti dal 19/01/2018 (n. 1345.1/2018);
- costituzione del 12/01/2018 pratica n. TO0010026 in atti dal 12/01/2018, associato al tipo mappale con protocollo TO0010023 del 12/01/2018 (n. 10023.1/2018).

Confini

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: fabbricato contiguo proprietà altra ditta (mapp. 401), proprietà altra ditta (mapp.li 171-403-383).

Corrispondenza catastale

Fabbricato censito presso il C.F. come collabente (cat. F/2), planimetria non presente.

LOTTO 3

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 13 mapp. 351 (ente urbano) e 110 come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

Si precisa che il bene pignorato censito al Fg. 13 mapp. 251 è stato soppresso ed unito al mappale nr. 351 del C.T. anch'esso pignorato.

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano oggi censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Cuorgnè (TO), Sezione Urbana SA:

CATASTO FABBRICATI

Alla ditta 000000 GGGGGG nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** nuda proprietà per 1/1 e 000000 GRGRGR nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** usufrutto per 1/1.

- **Fg. 13 part. 351, cat. A/4, cl. 1, cons. 5,5 vani, sup. cat. tot. 123 mq, sup. cat. tot. escl. aree scoperte 119 mq, rendita 139,19 mq, via Monte Colombo Salto piano T-1 [mappali terreni correlati: Fg. 13 part. 351];**

censimento urbano derivato da:

- variazione toponomastica d'ufficio del 17/01/2017 pratica n. TO0017771 in atti dal 17/01/2017 (n. 9728.1/2017);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento per rettifica d'ufficio del 22/02/2000 in atti dal 29/05/2000 (n. 1.25/2000);
- variazione nel classamento del 29/10/1999 in atti dal 29/10/1999 (n. ;04335.1/1999);
- costituzione del 29/10/1999 in atti dal 29/10/1999 //01589-11/02/93// p.ta &&000000&& (n. M04335.1/1999).

CATASTO TERRENI

Precedenti identificativi (riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione)

- Fg. 12 mapp. 251, u.i. **SOPPRESSA ed UNITA al mapp. 351**
Rif. Variazione del 05/09/2001 pratica n. 1042 in atti dal 05/09/2001 (n. 40104.1/2001);

Odierni identificativi

- **Fg. 13 mapp. 351, ENTE URBANO, sup. 6 are 25 ca** [mappale fabbricati correlato: Fg. 13 part. 351];

censimento urbano derivato da:

- variazione del 05/09/2001 pratica n. 1042 in atti dal 05/09/2001 (n. 40104.1/2001);
- impianto meccanografico del 0112.1977.

Alla ditta 000000 GGGGGG nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** nuda proprietà per 1/1 e 000000 GRGRGR nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** usufrutto per 1/1.

- **Fg. 13 mapp. 110, cat. BOSCO CEDUO, Cl. 2, sup. 16 are 88 ca, r.d. 1,22 r.a. 0,44;**

censimento urbano derivato da:

- impianto meccanografico del 0112.1977.

Confini

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: strada consortile di accesso, proprietà altra ditta (mapp.li 254-255-256-114-112-111-6).

Corrispondenza catastale

E' presente planimetria catastale del bene presso il Catasto Fabbricati che si allega (cfr. doc. 5 allegato); ciò detto, le pessime condizioni manutentive del fabbricato sulla località ne hanno impedito l'accesso pertanto non è possibile riferire se la planimetria conservata presso il C.F. sia conforme allo stato del fabbricato prima del suo decadimento.

LOTTO 4

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 9 mapp. 118-122 come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano oggi censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Cuorgnè (TO), Sezione Urbana SA:

CATASTO TERRENI

Alla ditta 000000 GGGGGG nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** nuda proprietà per 1/1 e 000000 GRGRGR nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** usufrutto per 1/1.

- **Fig. 9 mapp. 118**, cat. BOSCO CEDUO, Cl. 3, sup. 3 are 30 ca, r.d. 0,26 r.a. 0,10; censimento urbano derivato da:
 - impianto meccanografico del 0112.1977;
- **Fig. 9 mapp. 122**, cat. BOSCO CEDUO, Cl. 3, sup. 18 are 25 ca, r.d. 0,75 r.a. 0,28; censimento urbano derivato da:
 - impianto meccanografico del 0112.1977.

Confini

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario

- per il mappale nr. 118: proprietà altra ditta su quattro lati (mapp.li 85-119-27-28-64);
- per il mappale nr. 122: proprietà altra ditta su quattro lati (mapp.li 121-395-13-22-120119).

Corrispondenza catastale

N.d.r., trattasi di terreni.

LOTTO 5

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 18 mapp. 196-379-380 come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano oggi censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Cuorgnè (TO), Sezione Urbana SA:

CATASTO TERRENI

Alla ditta 000000 GGGGGG nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** nuda proprietà per 1/1 e 000000 GRGRGR nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** usufrutto per 1/1.

- **Fig. 18 mapp. 196**, cat. BOSCO CEDUO, Cl. 3, sup. 1 are 35 ca, r.d. 0,06 r.a. 0,02; censimento urbano derivato da:

- impianto meccanografico del 0112.1977;
- **Fg. 18 mapp. 379**, cat. BOSCO CEDUO, Cl. 3, sup. 7 are 05 ca, r.d. 0,29 r.a. 0,11;
censimento urbano derivato da:
 - impianto meccanografico del 0112.1977;
- **Fg. 18 mapp. 380**, cat. BOSCO CEDUO, Cl. 3, sup. 95 ca, r.d. 0,04 r.a. 0,01;
censimento urbano derivato da:
 - impianto meccanografico del 0112.1977.

Confini

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario

- per il mappale nr. 196: proprietà altra ditta (mapp.li 287-320), strada comunale, proprietà altra ditta (mapp. 423);
- per il mappale nr. 379: strada comunale, proprietà altra ditta (mapp. 392), strada comunale, proprietà altra ditta (mapp.li 197-194-378);
- per il mappale nr. 380: strada comunale, proprietà altra ditta (mapp. 393), altra strada secondaria, proprietà altra ditta (mapp. 381).

Corrispondenza catastale

N.d.r., trattasi di terreni.

LOTTO 6

Dati catastali

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento sorge su area identificata presso il Catasto Terreni del Comune di Cuorgnè (TO) al Fg. 17 mapp. 220-221 come da estratto di mappa allegato (cfr. doc. 2 allegato).

I beni pignorati, secondo le visure storiche per immobile che si allegano (cfr. doc. 3 allegato), risultano oggi censiti come segue al Catasto Fabbricati/Terreni del Comune di Cuorgnè (TO), Sezione Urbana SA:

CATASTO TERRENI

Alla ditta 000000 GGGGGG nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** nuda proprietà per 1/1 e 000000 GRGRGR nato a ***** (**), il ***** c.f. ***** usufrutto per 1/1.

- **Fg. 17 mapp. 220**, cat. SEMIN. ARB., Cl. 2, sup. 16 are, r.d. 5,78 r.a. 5,78;
censimento urbano derivato da:
 - impianto meccanografico del 0112.1977.
- **Fg. 17 mapp. 221**, cat. SEMINATIVO, Cl. 2, sup. 4 are 02 ca, r.d. 1,56 r.a. 1,81;
censimento urbano derivato da:
 - impianto meccanografico del 0112.1977.

Confini

Il compendio pignorato nel suo complesso è posto alle seguenti coerenze generali, da nord in senso orario: proprietà altra ditta (mapp.li 223-39-222-388-218-219-290-230-348-224).

Corrispondenza catastale

N.d.r., trattasi di terreni.

QUESITO 2:

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

2.1 TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del pignoramento presso la Conservatoria dei RR.II. di Ivrea (27.01.2025) infra descritto, gli immobili pignorati risultavano per l'intero in capo ai soggetti esegutati, come di seguito descritto.

LOTTO 1

Fabbricati (C.F. Fg. 12 part. 84 subb. 1-2-3-4-5) in capo a:

- OOOOOO AAAAAA nato a Torino ***** (**) il ***** c.f. ***** nudo proprietario per la quota di 1/1;
- OOOOOO GRGRGR nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** usufruttuario per la quota di 1/1;

terreni (C.T. Fg. 12 part. 83-86-204) in capo a:

- OOOOOO GRGRGR nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** nudo proprietario per la quota di 1/1;
- OOOOOO GGGGGG nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** usufruttuario per la quota di 1/1.

LOTTE 2-3-4-5-6

Beni (fabbricati e terreni) in capo a :

- OOOOOO GRGRGR nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** usufruttuario per la quota di 1/1;
- OOOOOO GGGGGG nato a ***** (**) il ***** c.f. ***** nudo proprietario per la quota di 1/1.

Come da incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E., la scrivente ha provveduto ad acquisire i certificati di stato civile - estratto di matrimonio per riassunto dei debitori esegutati, che si allegano (cfr. doc. 6 allegato).

2.2 CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI ULTRA VENTENNALE

LOTTO 1

Beni censiti al C.F. Fg. 12 part. 84 subb. 1-2-3-4-5 e al C.T. Fg. 12 mapp. 83-86

- La quota di 1/1 della nuda proprietà sui beni in parola pervenne all'odierno esegutato OOOOOO AAAAAA, sopra generalizzato, in regime patrimoniale di separazione dei beni con atto di compravendita rogito Notaio Fochesato Alessandro del 27.02.2009 rep.56482/9072 (cfr. doc. 7 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Ivrea il 04.03.2009 ai nn. 1664/1185, da potere dei sigg.ri RRRRRR SSSSSS in OOOOO nata a ***** (**), il ***** c.f. ***** e OOOOOO GGGGGG, odierno esegutato sopra generalizzato, per la quota di 1/2 ciascuno della nuda proprietà.
- All'odierno esegutato OOOOOO GRGRGR, sopra generalizzato, la quota di 1/1 dell'usufrutto generale vitalizio sui beni in parola pervenne con atto di cessione diritti reali a titolo gratuito rogito Notaio Cignetti Pierluigi, coadiuvato dalla Dott.ssa Cignetti Annalisa, datato 02.04.2008 rep. 203202/32519 (cfr. doc. 8 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Ivrea il 16/04/2008 ai nn. 3519/2732 da potere dei sopra generalizzati sigg.ri RRRRRR SSSSSS e OOOOOO GGGGGG, odierno esegutato, per la quota di 1/2 ciascuno dell'usufrutto.

Si rilevano a margine:

- domanda di annotazione nn. 4000/332 del 04.06.2013 (cfr. doc. 8/a allegato), per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale rep. 2542/2013;
- domanda di annotazione nn. 8461/626 del 31.12.2014 (cfr. doc. 8/b allegato), per inefficacia totale rep. 397/2014.
- Ai suddetti sigg.ri RRRRRR SSSSSS e OOOOOO GGGGGG (odierno esegutato) sopra generalizzati, i mappali nn. 83-86 ed 84 (su cui oggi sorge il fabbricato) pervennero per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà e così per l'intero in forza di atto di compravendita rogito notaio Bruno Vincenzo del 05/05/1975 rep.4404/1135 (cfr. doc. 9 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Ivrea il 30/05/1975 ai nn. 2802/2492, da potere dei sigg.ri VVVVVV EEEEE nato a ***** (**), il ***** e GGGGGG MMMMMM in VVVVVV nata a ***** (**), il *****.

Bene censito al C.T. Fg. 12 mapp. 204

- La quota di 1/1 dell'usufrutto sul bene de quo pervenne all'odierno esecutato OOOOOO GRGRGR, sopra generalizzato con atto di cessione diritti reali a titolo gratuito rogito notaio Cignetti Pierluigi coadiuvato dalla Dott.ssa Cignetti Annalisa datato 02.04.2008 rep.203203/32520 (cfr. doc. 10 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Ivrea il 16.04.2008 ai nn. 3520/2733 da potere dell'odierno esecutato OOOOOO GGGGGG, sopra generalizzato.

Si rilevano a margine:

- domanda di annotazione nn. 4001/333 del 04.06.2013 (cfr. doc. 10/a allegato), per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale rep. 2542/2013;
- domanda di annotazione nn. 8462/627 del 31.12.2014 (cfr. doc. 10/b allegato), per inefficacia totale rep. 397/2014.

- All'odierno esecutato OOOOOO GGGGGG la piena proprietà per l'intero del bene in esame pervenne con atto di compravendita ultraventennale rogito notaio Bruno Vincenzo del 04.07.2001 rep.98193/36546 (punto terzo) (cfr. doc. 11 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Ivrea il 13.07.2001 ai nn. 6190/5056 da potere della sig.ra BBBBBB RRRRRR in VVVVVV nata a ***** (***) il ***** c.f. *****.

LOTTE 2, 4, 5 e 6

Beni censiti al C.T. Fg. 12 m. 180-342, Fg. 9 m. 118-122, Fg. 17 m. 220-221, Fg. 18 m. 196-379-380

- La quota di 1/1 dell'usufrutto sui beni in esame pervenne in capo all'odierno esecutato OOOO GRGRGR, sopra generalizzato, con atto di cessione diritti reali a titolo gratuito rogito notaio Cignetti Pierluigi del 02/04/2008 rep. 203203/32520 (cfr. doc. 10 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Ivrea il 16.04.2008 ai nn. 3520/2733 da potere dell'odierno esecutato OOOOOO GGGGGG, sopra generalizzato.

Si rilevano a margine:

- domanda di annotazione nn. 4001/333 del 04.06.2013 (cfr. doc. 10/a allegato), per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale rep. 2542/2013;
- domanda di annotazione nn. 8462/627 del 31.12.2014 (cfr. doc. 10/b allegato), per inefficacia totale rep. 397/2014.

- Tali beni pervennero in capo all'odierno esecutato OOOOOO GGGGGG in regime patrimoniale di separazione dei beni, sopra generalizzato, per la quota di 1/1 della piena proprietà in forza di atto di compravendita ultraventennale rogito notaio Cignetti Pierluigi del 05/05/1998 rep.128734/17375 (cfr. doc. 12 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Ivrea il 22/05/1998 ai nn. 3431/2855.

LOTTO 3

Beni censiti al C.F. Fg. 13 part. 351 e al C.T. Fg. 13 mapp. 351-110

- La quota di 1/1 dell'usufrutto sui beni in esame pervenne in capo all'odierno esecutato OOOOOO GRGRGR, sopra generalizzato, con atto di cessione diritti reali a titolo gratuito rogito notaio Cignetti Pierluigi del 02/04/2008 rep. 203203/32520 (cfr. doc. 10 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Ivrea il 16.04.2008 ai nn. 3520/2733 da potere dell'odierno esecutato OOOOOO GGGGGG, sopra generalizzato.

Si rilevano a margine:

- domanda di annotazione nn. 4001/333 del 04.06.2013 (cfr. doc. 10/a allegato), per avvenuta trascrizione di domanda giudiziale rep. 2542/2013;
 - domanda di annotazione nn. 8462/627 del 31.12.2014 (cfr. doc. 10/b allegato), per inefficacia totale rep. 397/2014.
- I Beni in parola pervennero per la piena proprietà e per l'intero in capo all'odierno esecutato OOOOOO GGGGGG, sopra generalizzato con atto di divisione ultraventennale (lotto terzo) rogito notaio Bruno Vincenzo del 10.06.1976 rep.6788/1729 (cfr. doc. 13 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Ivrea il 22.06.1976 ai nn. 3655/3252, a favore e contro i sigg.ri OOOOOO AAAAAA, ALALAL e GNGNGN.

2.3 CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.

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

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

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c., costituita da *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Niccolò Tiecco del 30.01.2025*, vi è corrispondenza tra quanto accertato durante le oo.pp. e quanto contenuto nella documentazione sopra citata.

* * *

QUESITO 3:

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

Con riferimento alla allegata documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti (sopra precisata), questo esperto ha unicamente provveduto ad effettuare ulteriori ispezioni presso la C.RR.II. di Ivrea (cfr. doc. 14 allegato) a nome dei soggetti eseguiti al fine di verificare che non fossero state iscritte ulteriori formalità successivamente alla data di trascrizione del pignoramento e sino a tutto il 27.05.2025

A seguito inoltre:

- delle informazioni assunte dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate (Direzioni Provinciali di Torino I, Torino II ed Ufficio Territoriale di Cuorgnè competente per territorio);
- delle ricerche effettuate presso il Comune di Cuorgnè (TO) ed a mezzo del servizio on-line "Usi Civici" della Regione Piemonte;

sugli immobili oggetto di esecuzione, risulta quanto segue.

3.1 DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Non sono emersi diritti reali a favore di terzi direttamente sulle uu.ii. pignorate.

Si ritiene utile ricordare quanto segue in merito ai rapporti esistenti tra il compendio pignorato e le proprietà contigue.

LOTTO 1

Si rammenta che nel pignoramento non è stato espressamente precisato il seguente bene comune non censibile: Fg. 12 part. 84 subb. 6 del C.F. comune ai subalterni pignorati nn. 1-2-3-4-5, classato a catasto fabbricati quale B.C.N.C., che per sua natura risulta inscindibile dalle uu.ii. pignorate ricomprese nel lotto in parola.

LOTTO 2

Si evidenzia l'esistenza di una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali pignorati (nr. 180-342 del Fg. 12, oggi ricompresi nel mapp. 485) sull'area cortilizia posta ad ovest del compendio immobiliare pignorato (oggi mapp. 383) come meglio menzionata e descritta nell'atto rogito notaio Bruno Vincenzo del 04.07.2001 rep.98193/36546 (cfr. doc. 11 allegato), trascritto presso C.RR.II. di Ivrea il 13.07.2001 ai nn. 6190/5056 e completo di planimetria descrittiva dell'area interessata dalla servitù in parola; in atto vengono altresì definite le modalità di esercizio della servitù, che *dovrà esercitarsi con accesso dalla limitrofa proprietà Fg. 12 mapp. nr. 182 [omissis]*.

LOTTI 3, 4, 5 E 6

Nulla da riferire.

3.2 LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità immobiliari pignorate non risultano ricomprese in condominio.

3.3 INFORMAZIONE SU SPESE DI GESTIONE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Spese di gestione

Nulla da riferire in quanto le unità immobiliari pignorate non risultano ricomprese in condominio.

Altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione visionata non sono emersi ulteriori procedimenti giudiziari gravanti sui beni pignorati.

3.4 LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

I beni oggetto del presente procedimento risultano per l'intero in capo ai soggetti esegutati, sigg.ri [REDACTED] per le rispettive quote di competenza anzi descritte.

Dalle ricerche anagrafiche esperite l'esecutato OOOOOO GGGGGG risulta avere residenza presso il compendio pignorato ricompreso nel Lotto "1", mentre gli esegutati OOOOOO AAAAAA e GRGRGR risultano essere residenti altrove presso beni non ricompresi nel pignoramento cui la presente procedura esecutiva fa riferimento.

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

3.5 LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Rimandando alle indicazioni contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica nr. 19/25 del

31.03.2025, reperito dall'esperto scrivente, che si allega (cfr. doc. 15 allegato), nonché alla Carta di Sintesi per la pericolosità geomorfologica allegata al P.R.G. comunale vigente (di cui si omettono per brevità di relazione gli estremi di approvazione) si sintetizza quanto segue.

LOTTI 1 e 6

Secondo il P.R.G.C. vigente, ricadono integralmente in *Area Agricola*.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono in *Classe IIa* relativa a porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate o minimizzate a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.

LOTTO 2

Secondo il P.R.G.C. vigente, ricade integralmente in Area NA24a relativa a *Nuclei residenziali in area agricola*.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono in *Classe IIa* relativa a porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate o minimizzate a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.

LOTTO 3

Secondo il P.R.G.C. vigente, ricadono integralmente in *Area Agricola* sottoposta a *Vincolo Idrogeologico*.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, i beni costituenti il presente lotto ricadono in *Classe IIa* relativa a porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate o minimizzate a livello di norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo.

LOTTO 4

Secondo il P.R.G.C. vigente, ricadono integralmente in *Area Agricola* sottoposta a *Vincolo Idrogeologico*.

Relativamente alla pericolosità geomorfologica, il mappale nr. 118 ricade in *Classe IIIa* relativa a fasce di rispetto dei corsi d'acqua; settori di versante in edificati che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che li rendono inadatti a nuovi insediamenti, mentre il mappale nr. 122 ricade in *Classe III* relativa a settori dei versanti montani con presenza di isolati edifici rurali.

LOTTO 5

Secondo il P.R.G.C. vigente, ricade integralmente in *Area Agricola* sottoposta a *Vincolo Idrogeologico* e risulta gravato da *fascia di rispetto stradale*.

Relativamente a quanto sopra brevemente sintetizzato, si rimanda in toto ai disposti del Piano Regolatore Generale Comunale e alle relative Norme Tecniche di Attuazione, nonché agli ulteriori regolamenti comunali e non, cui gli stessi strumenti urbanistici rimandano.

Dall'accesso agli atti esperito presso l'Ufficio Tecnico comunale non sono emersi ulteriori particolari vincoli di natura edilizia/urbanistica gravanti direttamente sui beni pignorati, fatta eccezione per quanto sopra esposto.

Con riferimento agli Usi civici, nel C.D.U. reperito (cfr. doc. 15 allegato) è precisato che i beni pignorati non risultano facenti parte del relativo elenco dei beni soggetti a gravami di uso pubblico nel

comprenditorio comunale; per scrupolo questo esperto ha provveduto ad effettuare ricerca anche a mezzo del servizio telematico “Usi civici” della Regione Piemonte ottenendo esito negativo.

3.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

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

- **Formalità del 27.01.2025 nn. 585/698**: nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 20.12.2024 rep. 8031, a favore di IIIII SSSSS S.P.A. con sede in ***** (***) c.f. ***** e contro gli esecutati sigg.ri OOOOO AAAAAA, GGGGGG, GRGRGR, tutti sopra generalizzati, (cfr. doc. 16 allegato); **tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 29.04.2013 nn. 3033/2542**: nota per trascrizione domanda giudiziale emessa da Tribunale di Ivrea in data 04.04.2013 rep. 1657 derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, a favore di IIIII SSSSS S.P.A. con sede in ***** (***) c.f. ***** e contro il sig. OOOOO MMMMM nato a ***** (***) il ***** c.f. ***** , OOOOO LLLLL nato a ***** (***) il ***** c.f. ***** , RRRRRR SSSSS e gli esecutati OOOOO GGGGGG e GRGRGR sopra generalizzati (cfr. doc. 17 allegato); **tale formalità colpisce anche altri beni esclusi dal pignoramento, pertanto andrà cancellata PARZIALMENTE.**
Si rimanda alla sezione in risposta al punto “2.2” della presente relazione (cronistoria ventennale) per quanto riguarda le domande di annotazione conseguenti la trascrizione della suddetta domanda giudiziale e alle seguenti domande di annotazione per inefficacia totale (cfr. docc. 8/a, 8/b, 10/a e 10/b allegati).
- **Formalità del 27.04.2010 nn. 2859/2109**: nota per trascrizione atto esecutivo giudiziario emesso da Tribunale di Ivrea per pignoramento immobiliare in data 22.03.2010 rep. 774/2010, a favore di IIIII FFFFFF S.P.A. con sede in ***** (***) c.f. ***** e contro il sig. OOOOO MMMMM e l'esecutato sig. OOOOO GGGGGG entrambi sopra generalizzati (cfr. doc. 18 allegato); risulta a margine della presente domanda di annotazione di restrizione dei beni annotata il 20.10.2011 ai nn 7735/862; **tale formalità colpisce anche altri beni esclusi dal pignoramento, pertanto andrà cancellata PARZIALMENTE.**
- **Formalità del 15.07.2009 nn. 5527/829**: nota per iscrizione di ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Milano in data 08.06.2009 rep. nr. 19668, derivante da decreto ingiuntivo, a favore della IFTIFT S.P.A. con sede in ***** (***) c.f. ***** e contro l'esecutato sig. OOOOO GGGGGG anzi generalizzati per complessivi Euro 408.000,00 di cui Euro 204.832,11 per

capitale (cfr. doc. 19 allegato); **tale formalità colpisce unicamente i beni pignorati pertanto andrà cancellata integralmente.**

- **Formalità del 22.04.2009 nn. 3139/485**: nota per iscrizione ipoteca giudiziale emessa da Tribunale di Biella in data 20.04.2009 rep. 456/2009 derivante da decreto ingiuntivo, a favore di CCCCCC RRRRRR S.P.A. con sede in ***** (***) c.f. ***** e contro il sig. OOOOOO MMMMMM e l'esecutato sig. OOOOOO GGGGGG entrambi sopra generalizzati per complessivi Euro 450.000,00 di cui Euro 302.134,48 per capitale (cfr. doc. 20 allegato); **tale formalità colpisce anche altri beni esclusi dal pignoramento, pertanto andrà cancellata PARZIALMENTE.**
- **Formalità del 03.03.2009 nn. 1619/273**: nota per iscrizione di ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Torino in data 02.03.2009 rep. nr. 5845, derivante da decreto ingiuntivo, a favore della IIIII SSSSSS S.P.A. sopra generalizzata e contro la sig.ra RRRRRR SSSSSS anzi generalizzata per complessivi Euro 950.000,00 di cui Euro 770.265,51 per capitale (cfr. doc. 21 allegato); **tale formalità colpisce unicamente alcuni dei beni pignorati ricompresi nel Lotto "1" pertanto andrà cancellata integralmente.**
- **Formalità del 03.03.2009 nn. 1618/272**: nota per iscrizione di ipoteca giudiziale emessa dal Tribunale di Torino in data 02.03.2009 rep. nr. 5845, derivante da decreto ingiuntivo, a favore della IIIII SSSSSS S.P.A. sopra generalizzata e contro il sig. OOOOOO MMMMMM e l'esecutato OOOOOO GGGGGG entrambi anzi generalizzati per complessivi Euro 1.000.000,00 di cui Euro 934.729,46 per capitale (cfr. doc. 22 allegato); **tale formalità colpisce anche altri beni esclusi dal pignoramento, pertanto andrà cancellata PARZIALMENTE.**

3.7 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

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

* * *

QUESITO 4:

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

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

4.1 STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Il sopralluogo presso la località, come descritto in premessa, è stato effettuato in data 13.03.2025 congiuntamente al custode nominato, e alla presenza dei soggetti esecutati, che con atteggiamento disponibile e collaborativo hanno consentito l'accesso al compendio pignorato. I soggetti esecutati dichiaravano durante il sopralluogo che il compendio immobiliare di cui al lotto "1" era occupato a titolo di prima casa dall'esecutato sig. OOOOOO GGGGGG, mentre i compendi immobiliari di cui ai lotti "2" e "3" erano nella disponibilità degli esecutati (per le rispettive quote di proprietà) ma fatiscenti; relativamente ai terreni pignorati ricompresi ai lotti "4", "5" e "6" dichiaravano che gli stessi erano nella disponibilità degli esecutati (per le rispettive quote di proprietà) ed incolti.

Dalle verifiche effettuate presso l'Anagrafe del Comune di Cuornè (TO) è emerso che l'esecutato OOOOOO GGGG risulta avere residenza presso fabbricato e ricompreso nel lotto "1", mentre gli altri soggetti esecutati sono risultati residenti altrove presso fabbricati estranei al presente procedimento.

Secondo quanto visionato durante le operazioni di sopralluogo sulla località è possibile confermare quanto dichiarato dai soggetti esecutati; doveroso precisare che alcuni dei terreni pignorati non è stato possibile visionarli stante l'andatura del terreno montano e boschivo che hanno impedito l'esatta identificazione dei mappali pignorati sulla località.

4.2 VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

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

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

* * *

QUESITO 5:

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

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI

Di seguito si procede ad una breve descrizione degli immobili oggetto di pignoramento e del contesto generale in cui essi sono inseriti; si rimanda alla documentazione fotografica (cfr. doc. A cartella .rar contenente le immagini in formato .jpeg allegato) e, relativamente allo stabile ricompreso nel lotto "1" agli schemi planimetrici allestiti dalla scrivente per sovrapposizione del rilievo planimetrico esperito a campione su estratto elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi (cfr. doc. 23 in formato .pdf e doc. B

cartella .rar contenente la planimetria in formato .jpeg allegati) nonché alle planimetrie catastali dei fabbricati collabenti di cui ai lotti “2” e “3” (cfr. doc. 5 allegato) e agli estratti di mappa catastale (cfr. doc. 2 allegato) per una più ampia conoscenza dello stato dei luoghi.

LOTTO 1

Ubicazione e descrizione intorno

Il compendio pignorato si trova nel Comune di Cuornè (TO), Frazione Salto, Località Ronchi Inferiore nr. 33, in una piccola borgata posta sul versante montano a nord-ovest del territorio urbano comunale. Il complesso in parola si trova in area periferica rispetto al centro urbano, prettamente rurale fatta eccezione per alcuni piccoli complessi residenziali, in parte utilizzati solo stagionalmente. Per raggiungere le attività commerciali ed i servizi di prima necessità occorre raggiungere il centro cittadino di Cuornè, che dista circa cinque chilometri.

Descrizione unità immobiliari pignorate

Trattasi di villino indipendente libero su quattro lati, entro stante area esterna pertinenziale esclusiva e completo di autorimesse e tettoia esterna; sviluppato su tre livelli collegati tra loro da scala interna e così composto:

- al piano seminterrato, posti auto coperti, tettoia e locali accessori quali cantine, centrale termica, lavanderia, depositi, ecc.;
- al piano terreno (1° f.t.), ingresso, soggiorno, cucina con angolo cottura, stireria, due bagni, disimpegno, due camere e due balconi;
- al piano mansardato (2° f.t.), disimpegno, due camere, bagno, terrazzino e locali accessori (sottotetto).

A corredo della proprietà trovano le aree verdi a giardino/cortile, pertinenziali ed esclusive, attorno al fabbricato, completi di recinzione.

L'accesso pedonale e carraio alla proprietà avviene tramite cancelli elettrificati affacciati su strada a fondo asfaltato sfociante sulla via pubblica (*strada Cuorné- Frassinetto*).

Completano il lotto proposto tre appezzamenti di terreno contigui in pendio a sud del villino sopra descritto.

Le aree esterne esclusive a corredo del fabbricato al momento del sopralluogo si presentavano in discreto stato manutentivo, in parte a prato ed in parte pavimentate/asfaltate.

Il fabbricato presenta tipologia costruttiva classica degli anni della seconda metà del Novecento, quali struttura portante in cemento armato, copertura in legno a falde inclinate con soprastante manto di

copertura a tegole, tamponature in muratura, facciate rifinite al civile, ecc.; gode di ordinaria composizione architettonica per l'epoca.

Il complesso immobiliare si presenta pressoché per l'intero allo stato originale, le condizioni manutentive e conservative sia interne che esterne risultano mediocri, fatta eccezione per l'unità abitativa al piano terreno che presenta condizioni conservative discrete.

Tutti i locali sono rifiniti al civile fatta eccezione per il sottotetto che si presentava al grezzo.

Al momento del sopralluogo erano presenti dei primi segni di degrado del fabbricato, presenti in particolare al piano seminterrato e mansardato, tra cui distacchi d'intonaco, rigonfiamenti, efflorescenze, e fessurazioni sulle pareti.

I serramenti esterni sono del tipo a battente, in legno con vetri semplici, completi tapparelle di oscuro esterne (interne al piano mansardato) in plastica e/o legno. I serramenti interni sono del tipo a battente, di varia fattura, in legno con partizioni in vetro e/o a pannello pieno.

Internamente lo stabile presenta le normali dotazioni e finiture al civile (fatta eccezione per il sottotetto che si presenta al grezzo) così sintetizzabili:

- pavimenti e rivestimenti parietali in ceramica e/o legno di varia fattura;
- pareti intonacate a civile e tinteggiate;
- scale interne di collegamento ai piani in muratura rivestite in pietra.

Il compendio in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto di riscaldamento ambienti e produzione acqua calda sanitaria di tipo centralizzato collegato a caldaia alimentata a gasolio posta al piano seminterrato e collegata a radiatori in ghisa nei vari locali, oltre stufa a pellet supplementare posta al piano terreno;
- impianto idrico-sanitario sottotraccia; i sanitari sono di tipo civile, originali, in ceramica bianca con rubinetterie di miscelazione cromate;
- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto telefonico;
- impianto citofonico;
- impianto di scarico reflui collegato a fossa Imhoff (secondo quanto dichiarato dai componenti al sopralluogo).

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

LOTTO 2

Fabbricato collabente. Immobile in stato di completo abbandono, parzialmente ricoperto dalla

vegetazione.

Trattasi di manufatto in architettura tipica, elevato a tre piani fuori terra, libero su tre lati, addossato ad altro fabbricato in capo a soggetti terzi estranei al pignoramento, con piccolo terreno pertinenziale antistante.

L'accesso alla proprietà avviene pedonalmente, tramite breve mulattiera a fondo sconnesso che si diparte dalla strada a fondo asfaltato sfociante sulla via pubblica (*strada Cuorné- Frassinetto*) che dà accesso anche ai beni del Lotto "1".

LOTTO 3

Fabbricato collabente. Immobile in stato di completo abbandono, quasi completamente ricoperto dalla vegetazione.

Trattasi di fabbricato elevato a tre piani fuori terra, libero su quattro lati.

A corredo della proprietà trovasi area esterna in pendio pertinenziale ed esclusiva, attorno al fabbricato, priva di recinzione a chiusura (per quanto visibile dalla strada).

Completa il lotto proposto un appezzamento di terreno boschivo in pendio contiguo sul lato a sud-est del fabbricato, confinante anche con la strada consortile suddetta.

LOTTO 4

Appezzamenti di terreno boschivi su pendio, vicini ma non contigui.

Durante il sopralluogo non si è proceduto all'accesso a tali beni, stante l'inaccessibilità diretta dalla via pubblica, il terreno impervio e la fitta vegetazione che ne impediscono l'individuazione con precisione senza l'ausilio di strumenti topografici.

Esaminando le riprese aeree della zona e consultando la sovrapposizione delle mappe catastali sulle immagini satellitari è stato possibile individuare digitalmente la posizione dei terreni in parola che si presentano di natura boschiva e - per quanto visionabile da immagine aerea - privi di accesso carraio diretto.

LOTTO 5

Appezzamenti di terreno boschivi, in pendio, vicini ma non contigui, separati tra loro dalla strada di accesso alla Località Deiro Superiore. L'accesso pedonale e carraio a tali terreni avviene dalla via pubblica che li separa.

LOTTO 6

Appezzamenti di terreno boschivi su pendio, contigui.

Durante il sopralluogo non si è proceduto all'accesso a tali beni, stante il terreno impervio e la vegetazione che ne impediscono l'individuazione con precisione senza l'ausilio di strumenti topografici.

Esaminando le riprese aeree della zona e consultando la sovrapposizione delle mappe catastali sulle immagini satellitari è stato possibile individuare digitalmente la posizione dei terreni in parola che si presentano di natura boschiva e - per quanto visionabile da immagine aerea - privi di accesso carraio diretto.

* * *

QUESITO 6:

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cuornè (TO) ed a mezzo del Sistema informativo per le prestazioni energetiche degli edifici della Regione Piemonte (S.I.P.E.E.) la scrivente ha potuto accertare quanto segue.

6.1 SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA E REGOLARITÀ

Inquadramento urbanistico

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

Titoli abilitativi

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata dalla scrivente al Comune di Cuornè (TO) con stretto riferimento ai beni pignorati, precisato che non è stato consentito all'Esperto scrivente di visionare i registri d'archivio, l'Ufficio Tecnico comunale esibiva per la presa visione con modalità *de visu* quanto segue.

LOTTO 1

- **Licenza Edilizia del 10.09.1976 n. 211/76** rilasciata all'esecutato sig. 000000 GGGGGG sopra generalizzato (cfr. doc. 24 allegato) per *fabbricato di civile abitazione*;
- **Concessione Edilizia del 25.01.1982 n. 18** rilasciata all'esecutato sig. 000000 GGGGGG sopra generalizzato (cfr. doc. 25 allegato) per *recinzione, rifacimento muro, serra, gioco bocce, vasca pesci, passaggio pedonale*;
- **Concessione Edilizia del 03.04.1982 n. 91** rilasciata all'esecutato sig. 000000 GGGGGG sopra generalizzato (cfr. doc. 26 allegato) per *chiusura parziale zona pilotis*;

- **Concessione Edilizia del 03.02.1999 n. 16/99** rilasciata all'esecutato sig. OOOOOO GGGGGG sopra generalizzato (cfr. doc. 27 allegato) per *sanatoria ad opere realizzate in difformità dalle Concessioni Edilizie n° 18/82 del 25.01.1982 e n° 91/82 del 03.04.1982*;
- **Permesso di Costruire del 05.11.2005 n. 135/05 pratica n. 47/C** rilasciato all'esecutato sig. OOOOOO GGGGGG sopra generalizzato (cfr. doc. 28 allegato) per *sanatoria tettoia e stenditoio in difformità da C.E. 16/99*.

LOTTI 2 e 3

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

LOTTI 4, 5 e 6

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

Dichiarazione di agibilità

LOTTO 1

In sede di accesso agli atti, secondo la documentazione messa a disposizione da parte del Tecnico Comunale per la consultazione, è stata rintracciata **Dichiarazione abitabilità del 14.01.1978 n.**

233/U.T. (cfr. doc. 29 allegato).

LOTTI 2 e 3

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

LOTTI 4, 5 e 6

Nulla da riferire in quanto trattasi di terreni.

6.2 REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Verifica Regolarità

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

LOTTO 1

- Edilizia/urbanistica

Il compendio immobiliare pignorato si ritiene sostanzialmente conforme, fatta eccezione per:

Piano seminterrato (S1)

- 1) presenza di aperture rivolte verso l'intercapedine sul lato nord non rappresentate nei titoli abilitativi;
- 2) minima diversa conformazione apertura su portico;
- 3) minime difformità in merito alla distribuzione interna dei locali;

Piano Mansardato (2° f.t.)

- 4) presenza finestre da tetto non rappresentate nei titoli abilitativi;
- 5) mancata realizzazione delle due botole di accesso al sottotetto dal terrazzino.

➤ Catastale

La ditta a Catasto Fabbricati risulta allineata alla titolarità delle uu.ii..

Si rilevano le seguenti irregolarità:

- censimento catastale del fabbricato in due unità immobiliari abitative, mentre sulla località trattasi di unità abitativa unica;
- mancata rappresentazione stenditoio antistante la tettoia al piano cortile;
- parziale errata rappresentazione della distribuzione planimetrica dei locali al piano seminterrato e conseguente errata indicazione delle destinazioni d'uso degli stessi;
- al piano terreno minime difformità in ordine alla rappresentazione dell'angolo cottura;
- al piano mansardato discrepanze in ordine alla rappresentazione planimetrica del sottotetto e dei relativi collegamenti ai locali abitativi.

Si segnala inoltre mancata voltura dei beni in capo ai successori a seguito del decesso della sig.ra RRRRRRRR SSSSSS sopra generalizzata (per tutti i beni ricompresi nel presente lotto fatta eccezione per il sub. 204 del Fg. 12).

LOTTO 2

➤ Edilizia/urbanistica

Trattasi di fabbricato collabente, in avanzato stato di abbandono, non è stato possibile accedervi. Come già anticipato nelle sezioni precedenti, osservata la natura dello stabile è ragionevole ritenere che la sua costruzione risalga ad epoca ampiamente anteriore al 01.09.1967.

➤ Catastale

Nulla da riferire.

LOTTO 3

➤ Edilizia/urbanistica

Trattasi di fabbricato collabente, in avanzato stato di abbandono, non è stato possibile accedervi. Come già anticipato nelle sezioni precedenti, osservata la natura dello stabile è ragionevole ritenere che la sua costruzione risalga ad epoca ampiamente anteriore al 01.09.1967.

➤ Catastale

Si segnala che, visto lo stato manutentivo dello stabile, a parere dell'esperto scrivente, il censimento dello stesso in categoria A/4 non è adeguato.

LOTTI 4, 5, 6

Nulla da riferire.

Sanabilità e regolarizzazione degli abusi

LOTTO 1

➤ Edilizia/urbanistica¹

Fatta salva ed impregiudicata ogni e diversa valutazione da parte della Pubblica Amministrazione, anche di tipo tecnico-discrezionale, si relaziona quanto segue.

Le irregolarità riscontrate ai punti "1", "3" e "5" si ritengono regolarizzabili tramite la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva ex art. 6 bis D.P.R.

380/01 e s.m.i. accompagnata dal pagamento di una sanzione pecuniaria di Euro 1.000,00.

Le irregolarità di cui ai punti "2" e "4", salvo diverse valutazioni da parte della P.A., previa verifica della conformità edilizia ed urbanistica delle opere da sanare ex D.P.R. 380/01 e s.m.i., si ritiene potranno essere sanate tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ex art. 36 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i. (la cui composizione andrà definita preventivamente con l'U.T. comunale) accompagnata dal versamento di una oblazione determinata ex art. 36 bis co. 5 lett. b, stabilita dal responsabile del Territorio. In via del tutto preliminare ai fini valutativi per tale sanzione si stima prudenzialmente un ammontare pari a 1.032,00 Euro; tale cifra rappresenta una valutazione sommaria, essendo la sua determinazione demandata alla P.A. ma si ritiene che gli eventuali extra-costi che si potrebbero prospettare nelle fasi di regolarizzazione edilizia siano comunque compensati dall'abbattimento percentuale per assenza di garanzia per vizi applicato in sede di valutazione dei beni.

Si stima che gli onorari tecnico professionali per le regolarizzazioni suddette siano quantificabili in Euro 5.000,00 oltre oo.ll..

Il tutto per complessivi 7.032,00 Euro, prudenzialmente approssimati per eccesso ad Euro 7.100,00.

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

¹ Ai sensi dell'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/01 e s.m.i. si ricorda che "[...]L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

➤ Catastale

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale - sostituzione planimetria per finalità rivolte al corretto censimento e corretta rappresentazione grafica dei beni, nonché all'aggiornamento dell'intestazione catastale degli stessi, i cui costi tecnico professionali sono stimabili in Euro 1.000,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

Il tutto per un totale di Euro 8.100,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.

LOTTO 2

Nulla da riferire.

LOTTO 3

➤ Edilizia/urbanistica

Nulla da riferire.

➤ Catastale

Occorrerà procedere alla presentazione presso l'Agenzia del Territorio - Sezione Catasto Fabbricati, di un atto di aggiornamento catastale per finalità rivolte al corretto censimento del fabbricato, i cui costi tecnico professionali sono stimabili in Euro 500,00 oltre oo.ll., diritti ed anticipazioni.

Il tutto per un totale di Euro 500,00 oltre oneri di legge, anticipazioni, diritti ed eventuali sanzioni.

LOTTI 4, 5, 6

Nulla da riferire.

6.3 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito delle ricerche effettuate presso il servizio telematico S.I.P.E.E. della Regione Piemonte a tutto il 27.05.2025, non sono stati rintracciati A.P.E. e/o A.Q.E. relativi ai beni pignorati.

6.4 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'esperto scrivente ha provveduto a reperire il Certificato di Destinazione Urbanistica nr. 19/25 del 31.03.2025, relativo ai terreni pignorati, compiegato alla presente relazione (cfr. doc. 15 allegato).

* * *

QUESITO 7:

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

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

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

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

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

- Banca dati OMI – 2° sem 2024, Zona R1, extraurbana restante territorio
 - quotazioni non disponibili.
- Banca dati OMI – 2° sem 2024, Zona E1, Microzona 3, suburbana Fraz. Salto-Priacco
 - abitazioni civili, stato conservativo normale 540,00 €/mq – 810,00 €/mq
 - abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale 440,00 €/mq – 660,00 €/mq
- Borsino F.I.M.A.A. 2024
 - appartamenti signorili/civili 850,00 €/mq – 1.150,00 €/mq
 - appartamenti civili/economici 700,00 €/mq – 850,00 €/mq
 - appartamenti economici popolari 450,00 €/mq – 700,00 €/mq
- Borsino immobiliare – Cuorgnè, zona Esterna - restante territorio
 - abitazioni in stabili di prima fascia 532,00 €/mq – 815,00 €/mq
 - abitazioni in stabili di fascia media 438,00 €/mq – 669,00 €/mq
 - abitazioni in stabili di seconda fascia 370,00 €/mq – 533,00 €/mq
- Valori Agricoli Medi (V.A.M.) 2024 Città Metropolitana Torino – Regione agraria nr. 8

- prato	2,11 €/mq
- bosco ceduo	4,22 €/mq
- seminativo arborato	2,11 €/mq
- seminativo	2,11 €/mq.

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

- villini e abitazioni, in discreto stato conservativo	300,00 €/mq – 825,00 €/mq
- rustici in pessimo stato conservativo	(a corpo) 6.000,00 - 12.000,00 €
- terreni agricoli collinari	2,50 €/mq – 4,10 €/mq.

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

- villini e abitazioni, in discreto stato conservativo	400,00 €/mq – 800,00 €/mq
- rustici in pessimo stato conservativo	(a corpo) 4.000,00 - 20.000,00 €;
- terreni agricoli collinari	2,00 €/mq – 5,00 €/mq.

Occorre infine precisare che il mercato immobiliare, nel presente contesto storico, risulta più incerto del passato e con minori riferimenti per gli operatori del mercato e per i suoi analizzatori; i dati a disposizione forniti dagli analisti del settore indicano che nel triennio 2020-2023 si è assistito ad una brusca frenata del numero delle compravendite, all'aumento importante del numero dei rinunciatari all'acquisto e alla vendita degli immobili, la riduzione dell'importo di sconto nelle contrattazioni da parte dei venditori rispetto alle offerte di acquisto pervenute ed altri dati non confortanti. Elemento di maggiore incertezza ai fini della stima del valore immobiliare è rappresentato infine dall'incertezza economica avvertita a livello generale dal Paese ed a livello europeo nell'ultimo biennio, ragione per cui gli indicatori impongono prudenzialmente una stima tendente al ribasso.

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

- relativamente ai fabbricati ricompresi nel lotto “1” ritiene di fissare un valore di mercato unitario medio per beni simili a quelli pignorati pari a 650,00 €/mq;
- relativamente ai fabbricati dei lotti “2” e “3”, essendo collabenti, procederà con valutazione a corpo;
- relativamente ai terreni agricoli ricompresi nei lotti “1”, “3”, “4”, “5” e “6” ritiene di utilizzare quali valori di mercato unitari medi per beni simili gli importi dei Valori Agricoli Medi Città Metropolitana Torino 2024 (ultimi pubblicati).

7.1 VALORE DI MERCATO

LOTTO 1 – Villino con autorimesse, locali accessori e terreni contigui, in Cuorgnè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	<p>VILLINO</p> <p>Superfici determinate graficamente - Cfr. Schemi planimetrici predisposti dall'esperto scrivente (cfr. doc. 23 allegato).</p> <p>Superficie tettoie esterne = 31,00 mq valutata al 20% = 6,20 mq</p> <p>SEL Locali accessori P.S1 = 163,00 mq valutata al 35% = 57,05 mq</p> <p>SEL Locale tecnico P.S1 = 8,00 mq valutata al 15% = 1,20 mq</p> <p>SEL Piano Terreno = 158,00 mq valutata al 100% = 158,00 mq</p> <p>Superficie Balconi P.T. = 6,00 + 15,00= 21,00 mq valutata al 25% = 5,25 mq</p> <p>SEL Mansarda = 55,00 mq valutata al 75% = 41,25 mq</p> <p>Superficie terrazzino = 15,00 mq valutata al 35% = 5,25 mq</p> <p>SEL Sottotetto = 115,00 mq valutata al 35% = 40,25 mq</p> <p><i>N.B.: La superficie delle aree esterne pertinenziali al fabbricato non verrà conteggiata a misura/corpo, in quanto il segmento immobiliare comparabile con il subject non attribuisce uno specifico valore a questo tipo di aree ma lo comprende nel valore immobiliare del fabbricato principale. La presenza più o meno estesa di un'area a corredo dell'immobile fa sì che lo stesso acquisti maggiore o minore appetibilità sul mercato e quindi rifletta il proprio valore sul bene principale.</i></p> <p>Superficie convenzionale/commerciale (arrotondata al mq per difetto)</p>	<p>6,20 mq</p> <p>57,05 mq</p> <p>1,20 mq</p> <p>158,00 mq</p> <p>5,25 mq</p> <p>41,25 mq</p> <p>5,25 mq</p> <p>40,25 mq</p> <p>Tot.</p> <p>314,00 mq</p>
	<p>TERRENI</p> <p>Superfici terreni estratte dalle visure catastali (cfr. doc. 3 allegato).</p> <p>Fig. 12 mappale nr. 83, qualità prato = 359,00 mq</p> <p>Fig. 12 mappale nr. 86, qualità prato = 615,00 mq</p> <p>Fig. 12 mappale nr. 204, qualità prato = 266,00 mq</p> <p>Superficie terreni, qualità prato (arrotondata al mq per difetto)</p>	<p>359,00 mq</p> <p>615,00 mq</p> <p>266,00 mq</p> <p>Tot.</p> <p>1.240,00 mq</p>
	<p>VALORE MEDIO DI MERCATO</p> <p><u>Valore medio unitario a metro quadro per immobili similari</u> <i>Villini in discreto stato conservativo</i> <i>Terreni qualità prato</i></p> <p>650,00 €/mq 2,11 €/mq</p> <p><u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i></p> <p>L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere i valori unitari individuati</p> <p>- 0,00 €</p> <p>VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI <i>Superficie* Valore unitario €/mq</i> Villino: mq 314,00 x 650,00 €/mq= 204.100,00 € Terreni: mq 1.240,00 x 2,11 €/mq= 2.616,40 € TOT. (arrotondato per difetto)= 206.716,00 €</p>	<p>650,00 €/mq</p> <p>2,11 €/mq</p> <p>- 0,00 €</p> <p>204.100,00 €</p> <p>2.616,40 €</p> <p>206.716,00 €</p>
ADEGUAMENTI E CORREZIONI	<p><u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i></p>	<p>- 8.100,00 €</p>

DELLA STIMA	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 1 <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 206.716,00 € - 8.100,00 € = 198.616,00 € arrotondati per difetto a</i>		198.600,00 €

LOTTO 2 – Fabbricato collabente in Cuornè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	FABBRICATO Superficie commerciale non determinata. Stante la natura e lo stato manutentivo del fabbricato si procede con una stima a corpo.	
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario per immobili simili</u> <i>Fabbricato collabente, a corpo</i>	10.000,00 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere i valori unitari individuati	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI Fabbricato collabente a corpo	10.000,00 €
ADEGUAMEN TIE CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 0,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 2 <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i>		10.000,00 €

LOTTO 3 – Fabbricato collabente e terreni contigui, in Cuornè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	FABBRICATO Superficie commerciale non determinata. Stante la natura e lo stato manutentivo del fabbricato si procede con una stima a corpo.	
	TERRENI Superfici terreni estratte dalle visure catastali (cfr. doc. 3 allegato). Fg. 13 mappale nr. 110, qualità bosco ceduo = 1.688,00 mq Superficie terreni, qualità bosco ceduo	1.688,00 mq 1.688,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario per immobili similiari</u> <i>Fabbricato collabente, a corpo</i> <i>Terreni qualità bosco ceduo</i>	8.000,00 €/mq 4,22 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere i valori unitari individuati	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI Fabbricato collabente a corpo <i>Superficie* Valore unitario €/mq</i> Terreni: mq 1.688,00 x 4,22 €/mq= TOT. (arrotondato per difetto)=	8.000,00 € 7.123,36 € 15.123,00 €
	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 500,00 €
ADEGUAMEN TIE CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 3 <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a:</i> 15.123,00 € - 500,00 € = 14.623,00 € <i>arrotondati per difetto a</i>		14.600,00 €

LOTTO 4 – appezzamenti di terreno, vicini ma non contigui in Cuornè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	TERRENI Superfici terreni estratte dalle visure catastali (cfr. doc. 3 allegato). Fg. 9 mappale nr. 118, qualità bosco ceduo = 630,00 mq Fg. 9 mappale nr. 122, qualità bosco ceduo = 1.825,00 mq	630,00 mq 1.825,00 mq 2.455,00 mq
	Superficie terreni, qualità bosco ceduo	
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario</u> per immobili simili <i>Terreni qualità bosco ceduo</i>	4,22 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere i valori unitari individuati	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI Terreni: mq 2.455,00 x 4,22 €/mq= 10 360,10 € TOT. (arrotondato per difetto)=	10.360,00 €
ADEGUAMEN TE CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 0,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
	VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 4 <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 10.360,00 arrotondati per difetto a</i>	10.300,00 €

LOTTO 5 – appezzamenti di terreno, vicini ma non contigui in Cuornè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	TERRENI Superfici terreni estratte dalle visure catastali (cfr. doc. 3 allegato). Fig. 18 mappale nr. 196, qualità bosco ceduo = 135,00 mq Fig.18 mappale nr. 379, qualità bosco ceduo = 705,00 mq Fig.18 mappale nr. 380, qualità bosco ceduo = 95,00 mq	135,00 mq 705,00 mq 95,00 mq
	Superficie terreni, qualità bosco ceduo	935,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario</u> per immobili similari <i>Terreni qualità bosco ceduo</i>	4,22 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere i valori unitari individuati	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI Terreni: mq 935,00 x 4,22 €/mq= 3.945,70 € TOT. (arrotondato per difetto)=	3.945,00 €
ADEGUAMEN TI E CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 0,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €
VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 5 <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 3.945,00 arrotondati per difetto a</i>		3.900,00 €

LOTTO 6 – appezzamenti di terreno contigui in Cuornè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
SUPERFICIE CONVENZIONALE/ COMMERCIALE	TERRENI Superfici terreni estratte dalle visure catastali (cfr. doc. 3 allegato). Fg. 17 mappale nr. 220, qualità Seminativo = 1.600,00 mq Fg.17 mappale nr. 221, qualità Seminativo arborato = 502,00 mq Superficie terreni, qualità seminativo / seminativo arborato	1.600,00 mq 502,00 mq 2.102,00 mq
VALORE MEDIO DI MERCATO	<u>Valore medio unitario</u> per immobili similari <i>Terreni qualità seminativo</i> <i>Terreni qualità arborato</i>	2,11 €/mq 2,11 €/mq
	<u>Caratteristiche, stato d'uso e di manutenzione</u> <i>Abbattimento/Aumento % a seconda dello stato manutentivo e delle caratteristiche dell'immobile pignorato.</i> L'esame delle caratteristiche dei beni pignorati rispetto a quelle medie del mercato, induce il valutatore a non abbattere i valori unitari individuati	- 0,00 €
	VALORE MEDIO DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI Terreni: mq 2.102,00 x 2,11 €/mq= 4.435,22 € TOT. (arrotondato per difetto)=	4.435,00 €
	VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO BENI PIGNORATI – LOTTO 6 <i>Il più probabile valore di mercato in libero commercio, della quota di piena proprietà pari a 1/1 dei beni in parola è stimato pari a: 4.435,00 arrotondati per difetto a</i>	4.400,00 €
ADEGUAMEN TIE CORREZIONI DELLA STIMA	<u>Oneri di regolarizzazione edilizio/urbanistica e catastale</u> <i>A decurtare costi non conformità edilizia, urbanistica e/o catastale al netto IVA, oo.ll., diritti, eventuali ulteriori sanzioni e/o contributi di costruzione</i>	- 0,00 €
	<u>Stato di possesso</u> <i>Abbattimento % per presenza titoli di occupazione opponibili: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza diritti reali e/o vincoli incidenti sul valore delle uu.ii.</u> <i>Abbattimento % in presenza di diritti reali e/o vincoli direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato: 0%</i>	- 0,00 €
	<u>Presenza pesi e/o oneri giuridici non eliminabili</u> <i>Abbattimento % per presenza pesi (censo, livello, uso civico) direttamente interessanti l'immobile e incidenti sul suo valore di mercato, e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0%</i>	- 0,00 €

7.2 VALORE BASE D'ASTA

LOTTO 1 – Villino con autorimesse, locali accessori e terreni contigui, in Cuornè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
	Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati	198.600,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: $198.600,00 \text{ €} * 10\% =$	- 19.860,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a: $198.600,00 \text{ €} - 19.860,00 \text{ €} = 178.740,00 \text{ €}$ arrotondato per difetto a		178.700,00 €

LOTTO 2 – Fabbricato collabente in Cuornè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
	Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati	10.000,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: $10.000,00 \text{ €} * 10\% =$	- 1.000,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a: $10.000,00 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} =$		9.000,00 €

LOTTO 3 – Fabbricato collabente e terreni contigui, in Cuornè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
	Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati	14.600,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: $14.600,00 \text{ €} * 10\% =$	- 1.460,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a: $14.600,00 \text{ €} - 1.460,00 \text{ €} = 13.140,00 \text{ €}$ arrotondato per difetto a		13.100,00 €

LOTTO 4 – Appezamenti di terreno, vicini ma non contigui in Cuornè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
	Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati	10.300,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: $10.300,00 \text{ €} * 10\% =$	- 1.030,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:</i> $10.300,00 \text{ €} - 1.030,00 \text{ €} = 9.270,00 \text{ €}$ <i>arrotondato per difetto a</i>		9.200,00 €

LOTTO 5 – Appezamenti di terreno, vicini ma non contigui in Cuornè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
	Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati	3.900,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: $3.900,00 \text{ €} * 10\% =$	- 390,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:</i> $3.900,00 \text{ €} - 390,00 \text{ €} = 3.510,00 \text{ €}$ <i>arrotondato per difetto a</i>		3.500,00 €

LOTTO 6 – Appezamenti di terreno contigui in Cuornè (TO) Frazione Salto, Località Ronchi Inferiori		
	Valore di mercato normalizzato a corpo beni pignorati	4.400,00 €
DETERMINAZIONE VALORE A BASE D'ASTA	Abbattimento pari al 10% del valore di mercato dei beni venduti: $4.400,00 \text{ €} * 10\% =$	- 440,00 €
PREZZO BASE PER LA VENDITA <i>Il prezzo di base per la vendita dei beni pignorati è determinato pari a:</i> $4.400,00 \text{ €} - 440,00 \text{ €} = 3.960,00 \text{ €}$ <i>arrotondato per difetto a</i>		3.900,00 €

7.3 RIEPILOGO VALUTAZIONE

LOTTO	IMMOBILE	Valore medio di mercato	VALORE DI MERCATO NORMALIZZATO	VALORE BASE D'ASTA
1	Villino	206.716,00 €	198.600,00 €	178.700,00 €
	Terreni agricoli			
2	Fabbricato collabente	10.000,00 €	10.000,00 €	9.000,00 €
3	Fabbricato collabente	15.123,00 €	14.600,00 €	13.100,00 €
	Terreni agricoli			
4	Terreni agricoli	10.360,00 €	10.300,00 €	9.200,00 €
5	Terreni agricoli	3.945,00 €	3.900,00 €	3.500,00 €
6	Terreni agricoli	4.435,00 €	4.400,00 €	3.900,00 €
TOTALE COMPLESSIVO		250.579,00 €	241.800,00 €	217.400,00 €

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

Tanto si prega riferire in merito all'incarico ricevuto.

Mathi, lì 28.05.2025

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

RIEPILOGO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Documentazione Fotografica (<i>formato .jpg contenuta in cartella .rar</i>)	doc. A
Schemi planimetrici (<i>formato .jpg contenuti in cartella .rar</i>)	doc. B
Immagine aerea	doc. 1
Estratto di mappa C.T.	doc. 2
Visure catastali storiche C.F. e C.T.	doc. 3
Elenco subalterni + Elaborato planimetrico Fg. 12 part. 84 C.F.	doc. 4
Planimetrie C.F.	doc. 5
Certificati anagrafici e stato civile a nome dei debitori esegutati	doc. 6
Copia atto rogito Fochesato rep. 56482/9072	doc. 7
Copia atto rogito Cignetti rep. 203202	doc. 8
Domanda di Annotazione domanda giudiziale nn. 4000/332 del 04.06.2013	doc. 8/a
Domanda di Annotazione inefficacia totale nn. 8461/626 del 31.12.2014	doc. 8/b
Copia atto rogito Bruno rep. 4404	doc. 9
Copia atto rogito Cignetti rep. 203203	doc. 10
Domanda di Annotazione domanda giudiziale nn. 4001/333 del 04.06.2013	doc. 10/a
Domanda di Annotazione inefficacia totale nn. 8462/627 del 31.12.2014	doc. 10/b
Copia atto rogito Bruno rep. 98193	doc. 11
Copia atto rogito Cignetti rep. 128734	doc. 12
Copia atto rogito Bruno rep. 6788	doc. 13
Ispezioni C.RR.II. Ivrea a nome dei soggetti esegutati	doc. 14
Certificato di Destinazione Urbanistica nr. 19/25	doc. 15
Nota trascrizione pignoramento	doc. 16
Nota trascrizione 3033/2542 del 29.04.2013	doc. 17
Nota trascrizione 2859/2109 del 27.04.2010	doc. 18
Nota iscrizione 5527/829 del 15.07.2009	doc. 19
Nota iscrizione 3139/485 del 22.04.2009	doc. 20
Nota scrizione 1619/273 del 03.03.2009	doc. 21
Nota scrizione 1619/272 del 03.03.2009	doc. 22
Schemi planimetrici	doc. 23
Estratto Licenza edilizia nr. 211/76	doc. 24



Estratto Concessione edilizia nr. 18/82

doc. 25

Estratto Concessione edilizia nr. 91/82

doc. 26

Estratto Concessione edilizia nr. 16/99

doc. 27

Estratto Concessione edilizia nr. 135/05

doc. 28

Estratto Dichiarazione abitabilità nr. 233/78

doc. 29

