geom. Leonardo Di Brita
consulente tecnico del Giudice
10036 Settimo Torinese (To), via Italia n. 36
10121 Torino (To), via D. Bertolotti n. 7
telefono +39 0118015105
e-mail: leonardo.di.brita@dibrita.it
pec: leonardo.di.brita@geopec.it
c.f. DBR LRD 69M02 L219 T
p.i. 05685090010

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

SIGNOR GIUDICE: DR.SSA F. ALONZO

R.G.E. n. 156/2021

RELAZIONE DI STIMA

ex art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.

nel procedimento esecutivo immobiliare

iscritto al numero **156/2021** R.G.E.

promosso da

[omissis B],

rappresentata e difesa dall'Avv. T. B. G.

- creditore co-procedente -

contro

[omissis A],

rappresentato e difeso dall'Avv. E. M. G.

- debitore esecutato -

cui è stata riunita la Procedura n. 471/2024 R.G.E.

promossa da

[omissis C],

rappresentata e difesa dall'Avv. G. F.

e dall'Avv. D. C.

- creditore co-procedente -

contro

[omissis A],

rappresentato e difeso dall'Avv. E. M. G.

- debitore esecutato -

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

scheda sintetica riepilogativa _ "IMMOBILE A"

diritto reale e quota pignorata:	piena proprietà per l'intero [1/1]
ubicazione immobili:	Comune di Salbertrand (To), frazione Oulme, via Luigi Gros civico n. 27
immobili pignorati:	porzione di fabbricato da destinarsi ad uso abitazione, allo stato da ultimare [con riferimento particolare alle dotazioni impiantistiche ed alcune opere], con area di terreno pertinenziale
dati catastali:	Catasto Fabbricati di Salbertrand (To): foglio 18, particella 915, sub 7, sub 6, sub 5
difformità catastali:	non sussistenti per l'alloggio
formalità pregiudizievoli:	Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ipoteca volontaria del 27/03/2012 Rp. 221; pignoramento del 09/03/2021 Rp. 1546 ipoteca giudiziale del 10/03/2021 Rp. 194 ipoteca giudiziale del 11/05/2021 Rp. 410 ipoteca riscossione del 12/12/2023 Rp. 969 ipoteca riscossione del 17/04/2024 Rp. 292 ipoteca amministrativa del 17/04/2024 Rp 293 ipoteca riscossione del 17/04/2024 Rp. 294 pignoramento del 27/06/2024 Rp. 4774
stato di occupazione:	libero da contratti di locazione e non occupato
difformità edilizie:	non ravvisate
valore di mercato in ipotesi di [adeguato con coefficienti correzione]	euro 170.000,00=.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

scheda sintetica riepilogativa _ "IMMOBILE B"

diritto reale e quota pignorata:	piena proprietà per l'intero [1/1]
ubicazione immobili:	Comune di Salbertrand (To), frazione Oulme, via Luigi Gros civico n. 29
immobili pignorati:	fabbricato destinato ad uso abitazione, con area di terreno pertinenziale
dati catastali:	Catasto Fabbricati di Salbertrand (To): foglio 18, particella 834, sub 4
difformità catastali:	non sussistenti
formalità pregiudizievoli:	Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa ipoteca volontaria del 21/03/2003 Rp. 317 ipoteca volontaria del 24/12/2007 Rp. 2670 pignoramento del 09/03/2021 Rp. 1546 ipoteca giudiziale del 10/03/2021 Rp. 194 ipoteca giudiziale del 11/05/2021 Rp. 410 ipoteca riscossione del 12/12/2023 Rp. 969 ipoteca riscossione del 17/04/2024 Rp. 292 ipoteca riscossione del 17/04/2024 Rp. 293 ipoteca riscossione del 17/04/2024 Rp. 294 pignoramento del 27/06/2024 Rp. 4774
stato di occupazione:	occupato ed abitato dal debitore e dal proprio nucleo famigliare
difformità edilizie:	modeste sussistenti
valore di mercato in ipotesi di [adeguato con coefficienti correzione]	euro 155.000,00=.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

scheda sintetica riepilogativa _ "IMMOBILE C"

diritto reale e quota pignorata:	piena proprietà per l'intero [1/1]
ubicazione immobili:	Comune di Salbertrand (To), borgata Millaures di Sotto senza civico numero
immobili pignorati:	locali ad uso deposito e accessorio, facenti parte di rustico di remoto impianto, con uso esclusivo di porzioni di area
dati catastali:	Catasto Fabbricati di Salbertrand (To): foglio 11, particella 380, sub 2 – sub 4 graffati
difformità catastali:	non sussistenti
formalità pregiudizievoli:	Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa pignoramento del 09/03/2021 Rp. 1546 ipoteca giudiziale del 10/03/2021 Rp. 194 ipoteca giudiziale del 11/05/2021 Rp. 410 ipoteca riscossione del 12/12/2023 Rp. 969 ipoteca riscossione del 17/04/2024 Rp. 292 ipoteca riscossione del 17/04/2024 Rp. 293 ipoteca riscossione del 17/04/2024 Rp. 294
stato di occupazione:	libero da contratti di locazione e non occupato
difformità edilizie:	non ravvisate
valore di mercato in ipotesi di [adeguato con coefficienti correzione]	euro 5.500,00=.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

scheda sintetica riepilogativa _ "IMMOBILE D"

diritto reale e quota pignorata:	piena proprietà per la quota indivisa di un mezzo (1/2)
ubicazione immobili:	Comune di Salbertrand (To), borgata Millaures di Sotto
immobili pignorati:	appezzamento di terreno agricolo
dati catastali:	Catasto Terreni di Salbertrand (To) foglio 11, particella 98
difformità catastali:	non sussistenti
formalità pregiudizievoli:	Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa pignoramento del 09/03/2021 Rp. 1546 ipoteca giudiziale del 10/03/2021 Rp. 194 ipoteca giudiziale del 11/05/2021 Rp. 410 ipoteca riscossione del 12/12/2023 Rp. 969
stato di occupazione:	libero da contratti di affitto e non occupato
difformità edilizie:	non sussistenti
valore di mercato in ipotesi di [adeguato con coefficienti correzione]	privo di apprezzabile valore di mercato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

riepilogo sintetico del probabile valore di mercato degli immobili pignorati

identificazione convenzionale	trattazione nella relazione	ubicazione	di mercato attuale degli immobili, adeguato con i previsti coefficienti correttivi di cui al quesito deferito
immobile A	*tomo A)*	Salbertrand (To), frazione Oulme, via Luigi Gros civico n. 27	€ 170.000,00
immobile B	*tomo B)*	Salbertrand (To), frazione Oulme, via Luigi Gros civico n. 29	€ 155.000,00
immobile C	*tomo C)*	Salbertrand (To), borgata Millaures di Sotto, senza civico n.	€ 5.500,00
immobile D	*tomo D)*	Salbertrand (To), borgata Millaures di Sotto, senza civico n.	€ -
		presumibile valore di mercato complessivo	€ 330.500,00

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

indice

scheda sintetica riepilogativa *"IMMOBILE A"* ..... pag. 2
scheda sintetica riepilogativa *"IMMOBILE B"* ..... pag. 3
scheda sintetica riepilogativa *"IMMOBILE C"* ..... pag. 4
scheda sintetica riepilogativa *"IMMOBILE D"* ..... pag. 5
riepilogo sintetico valutazioni IMMOBILI ..... pag. 6

0.1) preambolo ..... pag. 9
0.2) premesse rilevanti circa il procedimento ed immobili pignorati ..... pag. 9
0.3) quesito ..... pag. 12
0.4) svolgimento delle attività tecniche ..... pag. 13
0.5) precisazioni generali ..... pag. 14
0.6) identificazione convenzionale beni e impostazione relazione ..... pag. 15

tomo A – **"IMMOBILE A"** [fabbricato in Salbertrand (To), via Gros, 27] ..... pag. 17

A.1-2) risposta ai quesiti 1) e 2) - *[identificazione beni, dati catastali]* ..... pag. 18
identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali ..... pag. 18
circa la situazione catastale e cronistoria ..... pag. 19
A.3) risposta al quesito 3) - *[stato di occupazione]* ..... pag. 21
A.4) risposta al quesito 4) - *[formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri]* ..... pag. 21
A.4.1) formalità pregiudizievoli ..... pag. 21
A.4.2) vincoli, oneri, precisazioni rilevanti e condominio ..... pag. 25
A.5) risposta al quesito 5) - *[spese e procedimenti giudiziari]* ..... pag. 26
A.6) risposta al quesito 6) - *[proprietari attuali e nel ventennio]* ..... pag. 29
A.7) risposta al quesito 7) - *[pratiche edilizie e situazione urbanistica]* ..... pag. 30
A.8) risposta al quesito 8) - *[regolarità edilizio-urbanistica e ape]* ..... pag. 31
A.9) risposta al quesito 9) - *[valore di mercato]* ..... pag. 32
A.10) risposta al quesito 10) - *[descrizione immobile]* ..... pag. 36

tomo B – **"IMMOBILE B"** [fabbricato in Salbertrand (To), via Gros, 29] ..... pag. 40

B.1-2) risposta ai quesiti 1) e 2) - *[identificazione beni, dati catastali]* ..... pag. 41
identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali ..... pag. 41
circa la situazione catastale e cronistoria ..... pag. 41
B.3) risposta al quesito 3) - *[stato di occupazione]* ..... pag. 43
B.4) risposta al quesito 4) - *[formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri]* ..... pag. 43
B.4.1) formalità pregiudizievoli ..... pag. 43
B.4.2) vincoli, oneri, precisazioni rilevanti e condominio ..... pag. 46
B.5) risposta al quesito 5) - *[spese e procedimenti giudiziari]* ..... pag. 48
B.6) risposta al quesito 6) - *[proprietari attuali e nel ventennio]* ..... pag. 49
B.7) risposta al quesito 7) - *[pratiche edilizie e situazione urbanistica]* ..... pag. 50
B.8) risposta al quesito 8) - *[regolarità edilizio-urbanistica e ape]* ..... pag. 51

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

B.9) risposta al quesito 9) - *[valore di mercato]* ..... pag. 53
B.10) risposta al quesito 10) - *[descrizione immobile]* ..... pag. 55

tomo C – **"IMMOBILE C"** [porzione di rustico in Salbertrand (To)] ..... pag. 59
C.1-2) risposta ai quesiti 1) e 2) - *[identificazione beni, dati catastali]* ..... pag. 60
identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali ..... pag. 60
circa la situazione catastale e cronistoria ..... pag. 60
C.3) risposta al quesito 3) - *[stato di occupazione]* ..... pag. 61
C.4) risposta al quesito 4) - *[formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri]* ..... pag. 61
C.4.1) formalità pregiudizievoli ..... pag. 61
C.4.2) vincoli, oneri, precisazioni rilevanti e condominio ..... pag. 63
C.5) risposta al quesito 5) - *[spese e procedimenti giudiziari]* ..... pag. 64
C.6) risposta al quesito 6) - *[proprietari attuali e nel ventennio]* ..... pag. 64
C.7) risposta al quesito 7) - *[pratiche edilizie e situazione urbanistica]* ..... pag. 65
C.8) risposta al quesito 8) - *[regolarità edilizio-urbanistica e ape]* ..... pag. 65
C.9) risposta al quesito 9) - *[valore di mercato]* ..... pag. 66
C.10) risposta al quesito 10) - *[descrizione immobile]* ..... pag. 68

tomo D – **"IMMOBILE D"** [terreno in Salbertrand (To)] ..... pag. 71
D.1-2) risposta ai quesiti 1) e 2) - *[identificazione beni, dati catastali]* ..... pag. 72
identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali ..... pag. 72
circa la situazione catastale e cronistoria ..... pag. 72
D.3) risposta al quesito 3) - *[stato di occupazione]* ..... pag. 72
D.4) risposta al quesito 4) - *[formalità pregiudizievoli, vincoli, oneri]* ..... pag. 73
D.4.1) formalità pregiudizievoli ..... pag. 73
D.4.2) vincoli, oneri, condominio ..... pag. 74
D.5) risposta al quesito 5) - *[spese e procedimenti giudiziari]* ..... pag. 75
D.6) risposta al quesito 6) - *[proprietari attuali e nel ventennio]* ..... pag. 75
D.7) risposta al quesito 7) - *[pratiche edilizie e situazione urbanistica]* ..... pag. 75
D.8) risposta al quesito 8) - *[regolarità edilizio-urbanistica e ape]* ..... pag. 76
D.9) risposta al quesito 9) - *[valore di mercato]* ..... pag. 76
D.10) risposta al quesito 10) - *[descrizione immobile]* ..... pag. 77

indice allegazioni documentali ..... pag. 79

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

0.1) **preambolo**

Il sottoscritto Leonardo Di Brita [c.f. DBRLRD69M02L219T, pec leonardo.di.brita@geopec.it], geometra, libero professionista, con studio in Settimo Torinese [To], via Italia n. 36, iscritto all'Albo dei geometri e geometri laureati di Torino e provincia [n. 6.582], nonché, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice [a decorrere dall'anno 1995] ed a quello dei Periti presso codesto Ecc.mo Tribunale Ordinario di Torino, nominato esperto nel Procedimento *de quo*, in risposta al quesito deferito dall'*Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione* con Ordinanza di cui *infra*, prestato giuramento di rito con dichiarazione depositata in via telematica, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita presso i pubblici Uffici, di quanto emerso dalle ispezioni compiute sui luoghi, degli accertamenti e rilievi tecnici esperiti, nonché delle ponderate analisi svolte, il tutto come meglio argomentato nella presente.

0.2) **premesse rilevanti circa il procedimento ed immobili pignorati**

a)

Con pignoramento immobiliare del 11/02/2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 09/03/2021 ai numeri 1931/1546, la "*[omissis B]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], rappresentata e difesa dall'Avv. T. B. G., sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione il diritto reale di cui infra sui seguenti beni immobili così identificati nella correlata nota di trascrizione *[Cfr all. 1]* _ procedimento esecutivo iscritto al n. 156/2021 R.G.E.:

per il diritto di piena proprietà per l'intero [1/1], indicato in capo al signor *[omissis A]* [c.f. xxxxxxxxxxx]:

1. Comune Salbertrand (To) _ Catasto Fabbricati _ foglio 11 _ particella 380 _ sub. 2 – sub 4 [graffati] _ natura C2 - magazzini e locali di deposito _ consistenza 45 mq _ Borgata Frenea N. civico - ;
2. Comune Salbertrand (To) _ Catasto Fabbricati _ foglio 18 _ particella 834 _ sub. 4 [già censito al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 834, sub 2 *et* sub 3] _ natura A2 – abitazione di tipo civile _ consistenza vani 4,5 _ via Luigi Gros N. civico 29;
3. Comune Salbertrand (To) _ Catasto Fabbricati _ foglio 18 _ particella 915 _ sub. 7 _ natura A3 – abitazione di tipo economico _ consistenza vani 6 _ via Luigi Gros N. civico 27;
4. Comune Salbertrand (To) _ Catasto Fabbricati _ foglio 18 _ particella. 915 _ sub. 6 _ natura C2 – magazzini e locali di deposito _ consistenza 33 mq _ via Luigi Gros N. civico 27;

per il diritto di piena proprietà per la quota di un mezzo [1/2], indicata in capo al predetto signor *[omissis A]*:

1. Comune Salbertrand (To) _ Catasto Terreni _ foglio 11 _ particella 98 _ natura T terreno _ consistenza 16 are 31 centiare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

b)

Con Provvedimento reso all'udienza *dellì* 01/07/2021 l'*Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione* ha nominato lo scrivente quale esperto per le operazioni di descrizione e stima degli immobili con l'incarico peritale di rispondere al quesito riportato al prossimo paragrafo 0.3).

c)

Resosi anche necessario depositare in atti istanza di proroga per l'impraticabilità del luogo montano,[1] in sede dell'udienza *dellì* 17/06/2022, alla presenza dei Difensori delle parti in allora costituite, lo scrivente illustrava la problematica dell'area di terreno pertinenziale il fabbricato, in linea catastale censita come "bene comune non censibile" nel prosieguo meglio identificato dal che, a seguito della richiesta rivolta dal Difensore del Creditore procedente, l'*Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione* ha disposto *«l'estensione del pignoramento all'immobile censito al Catasto Fabbricati di Salbertrand (TO) F.18 part.915 sub 5, beni comune non censibile ai F.18 part.915 sub.6 e 7 mandando al creditore procedente di provvedere all'incombente ed alla trascrizione dell'estensione del pignoramento disposta».*

Trattandosi di area di terreno che permette l'accesso a due degli immobili pignorati, in sede di tale udienza, è stato pertanto previsto che l'esperto depositasse la relazione di stima all'esito della trascrizione dell'estensione del pignoramento disposta.

Nel successivo lasso temporale sono state tenute successive udienze sia per l'intervenuta cessione del credito del Procedente, che per la difficoltà di procedere alla disposta estensione del pignoramento dell'ulteriore particella.

d)

Con pignoramento immobiliare del 12/06/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, in data 27/06/2024 ai numeri 5748/4774, la "*[omissis C]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], ora rappresentato e difeso dall'Avv. G. F. e dall'Avv. D. C., sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione il diritto reale di cui infra sui seguenti beni immobili così identificati nella correlata nota di trascrizione *[Cfr all. 2]* _ procedimento esecutivo iscritto al n. 471/2024 R.G.E.:

per il diritto di piena proprietà per l'intero [1/1], indicato in capo al signor *[omissis A]* [c.f. xxxxxxxxxxx]:

1. Comune Salbertrand (To) _ Catasto Fabbricati _ foglio 18 _ particella 834 _ sub. 4 _ natura A2 – abitazione di tipo civile _ consistenza vani 4,5 _ via Luigi Gros N. civico 29 _ piano T-1-2;

[1] I due immobili posti nella borgata Millaures di Sotto del Comune di Salbertrand (To) sono infatti risultati ubicati in zona impervia di montagna, raggiungibile unicamente da tratturo sterrato di ridotta larghezza, di difficile percorrenza anche per mezzi fuoristrada, dal che per l'effettuazione del sopralluogo si è reso necessario attendere la sussistenza delle adeguate condizioni di praticabilità, con la totale scomparsa di neve e ghiaccio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

2. Comune Salbertrand (To) _ Catasto Fabbricati _ foglio 18 _ particella 915 _ sub. 4 _ natura F3 – unità in corso di costruzione _ consistenza / _ via Luigi Gros N. civico 27 _ piano T-1-2;
3. Comune Salbertrand (To) _ Catasto Fabbricati _ foglio 18 _ particella 915 _ sub. 5 _ natura E – ente comune _ consistenza / _ via Luigi Gros N. civico /.

Giova evidenziare che l'immobile sopra descritto al punto *sub* 3) corrisponde al "bene comune non censibile" per il quale, in sede della precitata udienza era stata disposta l'estensione del pignoramento.

e)

Con Ordinanza pronunciata in data 23/09/2024 è stata ordinata la riunione della procedura n. 471/2024 R.G.E. alla procedura n. 156/2021 R.G.E.

f)

All'udienza del 04/10/2024 l'*Ill.mo Signor Giudice*, preso atto dell'avvenuta estensione del pignoramento, ha disposto l'integrazione e l'aggiornamento della Ctu da parte dello scrivente esperto.

Peraltro, l'originaria relazione peritale non è stata depositata poiché, come già riferito e motivato, all'udienza *delli* 17/06/2022 è stato previsto che lo scrivente provvedesse al suo deposito solo all'esito dell'avvenuta estensione del pignoramento.

g)

All'udienza del 24/01/2025, all'esito di quanto evidenziato dallo scrivente circa la mancanza di continuità delle trascrizioni (mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità) con riferimento agli immobili attualmente censiti al Catasto Fabbricati di Salbertrand (To) al foglio 18, part. 915 sub 6,7,5, l'*Ill.mo Signor Giudice* ha mandato al creditore *[omissis C]* di procedere alla trascrizione necessitata e conseguentemente al consulente di procedere al deposito di perizia aggiornata.

Con nota di deposito del 14/02/2025, il *[omissis B]* ha depositato il duplo attestante l'avvenuta trascrizione necessitata.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

0.3) **quesito**

Il quesito disposto con la già menzionata Ordinanza di nomina ha il seguente tenore letterale:

«L'esperto, in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., acquisito il titolo di acquisto del debitore, tenuto conto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., svolte ulteriori ricerche nel caso in cui gli elementi da essi forniti appaiano incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

1. *identifichi i beni pignorati indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini e provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;*
2. *fornisca una sommaria descrizione dei beni;*
3. *accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;*
4. *indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai nn. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscano solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente, specifichi che le cancellazioni saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario, fornisca un quantificazione degli oneri di cancellazione;*
5. *verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;*
6. *indichi i proprietari dei beni alla data della 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;*
7. *indichi le pratiche edilizie relative all'immobile e quale sia la situazione urbanistica dello stesso;*
8. *verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7; dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;*
9. *determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;*
10. *descriva i beni pignorati anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;».*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

0.4) **svolgimento delle attività tecniche**

Sono state effettuate successive sessioni presso i pubblici Uffici *et* Privati allo scopo di reperire gli elementi utili e la correlata documentazione necessaria, ulteriore rispetto a quanto rinvenibile dai contenuti delle certificazioni notarili sostitutive prodotte in atti, con riferimento a tutti gli immobili pignorati e con acquisizione della correlata documentazione significativa e, più precisamente:

- presso il Comune per acquisizione del certificato di residenza aggiornato del debitore;
- l'Agenzia delle Entrate, Servizio Pubblicità Immobiliare di Susa, per gli aggiornamenti e le verifiche del caso;
- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Torino, per gli aggiornamenti del caso in linea catastale nonché, in particolare, per la ricostruzione delle rispettive vicende catastali, essendo gli immobili risultati oggetto di molteplici e successive variazioni che ne hanno comportato anche la modifica dei rispettivi identificativi;
- presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Torino e presso lo Studio del Notaio Paolo Antoniotti per acquisizione di copia conforme dei titoli di provenienza in capo al debitore;
- presso l'Ufficio Tecnico di Salbertrand (To), per accertamenti in punto di situazione edilizia degli immobili, nonché per acquisizione di certificato di destinazione urbanistica;
- presso l'Agenzia delle Entrate, per informative in punto di stato locativo degli immobili, avuto anche riguardo alle dichiarazioni rese dal debitore in sede di sopralluogo, all'uopo raccolte a verbale.

A seguito della comunicazione al debitore -secondo le formalità previste dal mandato-[2] della prestabilita data ed orario del sopralluogo, e di quanto con lo stesso concordato verbalmente, in data 07/04/2022 a decorrere dalle ore 14:15, alla presenza del medesimo signor *[omissis A]*, lo scrivente esperto ha espletato una ispezione peritale di tutti i beni immobili periziandi, ubicati nel territorio comunale di Salbertrand (To), effettuando i rilievi tecnici, metrici e fotografici del caso, con acquisizione di informative in punto di stato di possesso degli stessi *[Cfr processo verbale di sopralluogo, all. 3]*.

Avuto riguardo a quanto disposto nella precitata udienza circa l'incarico integrativo assegnato, come previamente concordato con il debitore e comunicato a mezzo pec anche al rispettivo Difensore, in data 23/12/2024 a decorrere dalle ore 14:45,

[2] Ovverosia, con nota depositata, per via telematica, presso la Cancelleria competente, nonché trasmessa a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento presso la rispettiva residenza anagrafica, rimarcato che, a tale pregressa datazione, il debitore non risultava costituito nel procedimento con proprio Difensore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

alla presenza del medesimo già citato signor *[omissis A]*, lo scrivente ha effettuato una ulteriore perlustrazione degli immobili periziandi, siti nel Comune di Salbertrand (To), alla via Luigi Gros civici n. 27 et 29, volta ad accertare, tra l'altro, le attuali condizioni di manutenzione e conservazione, con ripresa di ulteriore rilievo fotografico di aggiornamento ed acquisizione di informative di aggiornamento *[Cfr processo verbale di sopralluogo, all. 4]*.

Gli altri due immobili pignorati [porzione di rustico e terreno agricolo], in considerazione della loro rispettiva peculiare tipologia, oltre che disagevole ubicazione in zona impervia montana, non venivano ulteriormente visionati essendo stati, come detto, già ispezionati in occasione del precedente citato sopralluogo.

0.5) **precisazioni generali**

L'espletamento dell'incarico peritale ricevuto si concretizza con la formazione della presente relazione di stima, approntata avuto riguardo ed alla luce di quanto rilevabile e/o emergente:

- dai contenuti degli atti / trascrizioni di pignoramento, nonché di quelli delle certificazioni ipo-catastali versate in atti [§ 0.2];
- dagli accertamenti condotti presso i pubblici Uffici e studi privati e dai documenti di riscontro quivi acquisiti [§ 0.4];
- di quanto è stato possibile rilevare dalla visione dello stato di fatto attuale degli immobili in occasione delle menzionate ispezioni peritali [§ 0.4];
- dalle ricerche di mercato condotte, anche direttamente presso operatori;
- dalle conseguenti ponderate analisi compiute, anche di natura prettamente estimativa, attraverso una comparazione ed un vaglio critico delle risultanze emergenti dalla documentazione in atti e di quella acquisita, nonché di quanto è stato possibile concretamente appurare.

L'identificazione degli immobili *de quibus* è stata operata sulla base della comparazione fra i contenuti delle trascrizioni di pignoramento e, dall'altro, dalle risultanze degli accertamenti e rilievi tecnici esperiti, con specifico riferimento ai titoli di proprietà con cui i medesimi immobili sono pervenuti in capo all'odierno debitore.

I documenti significativi - cui peraltro si compirà costante riferimento nel corso dell'elaborato - vengono prodotti a corredo della presente, dovendosi ritenere quali parte integrante e sostanziale della stessa relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

0.6) identificazione convenzionale degli immobili e impostazione relazione

Avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche e posizionali dei beni immobili colpiti dal vincolo del pignoramento – al paragrafo 0.2) individuati sulla base di quanto descritto nelle delle correlate note di trascrizione –, al fine di rendere maggiormente intelleggibile la relazione peritale, appare confacente adottare una classificazione convenzionale mediante la quale ciascuna entità immobiliare ritenuta autonomamente alienabile – e, come tale, potendo opportunamente rappresentare l'astratto "lotto di vendita" all'asta – viene contraddistinto come "immobile", seguito da lettera dell'alfabeto maiuscolo.

Il tutto come di seguito riportato, con riferimento altresì ai rispettivi identificativi catastali attuali, tutti riferiti al medesimo Comune di cui *infra*:

" IMMOBILE A "

diritto di piena proprietà, per l'intero (1/1)

in Comune di Salbertrand (To), frazione Oulme, via Luigi Gros civico n. 27:

porzione di fabbricato da destinarsi ad uso abitazione, allo stato da ultimare [con riferimento particolare alle dotazioni impiantistiche ed alcune opere], con area di terreno pertinenziale;

censito al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 915, sub 7, sub 6, sub 5;

" IMMOBILE B "

diritto di piena proprietà, per l'intero (1/1)

in Comune di Salbertrand (To), frazione Oulme, via Luigi Gros civico n. 29:

fabbricato destinato ad uso abitazione, con area di terreno pertinenziale;

censito al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 834, sub 4;

" IMMOBILE C "

diritto di piena proprietà, per l'intero (1/1)

in Comune di Salbertrand (To), borgata Millaures di Sotto senza civico numero:

locali ad uso deposito e accessorio, facenti parte di rustico di remoto impianto, con uso esclusivo di porzioni di area;

censita al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 380, sub 2 – sub 4 tra loro graffati;

" IMMOBILE D "

diritto di piena proprietà, per la quota indivisa di un mezzo (1/2)

in Comune di Salbertrand (To), borgata Millaures di Sotto:

appezzamento di terreno agricolo;

censito al Catasto Terreni al foglio 11, particella 98.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Per eguali esigenze di chiarezza, in considerazione della diversa tipologia degli immobili, è confacente suddividere l'elaborato peritale in quattro distinte parti *[Cfr. **"tomi"**]*, in cui, rispettivamente, verrà compiuta la trattazione dei variegati quesiti disposti con riferimento ai medesimi diversi cespiti immobiliari.

Ciascun paragrafo della relazione sarà contraddistinto:

- da una lettera dell'alfabeto maiuscolo corrispondente all'immobile esaminando [*i.e.* A, B, C, D];
- un numero progressivo corrispondente a quello del quesito oggetto di trattazione.

Il tutto come meglio esplicitato anche nel seguente prospetto sinottico degli immobili *de quibus*, all'uopo riportante anche gli identificativi catastali indicati nelle note di trascrizione dei correlati pignoramenti.

quadro sinottico degli immobili pignorati ed oggetto di perizia, ubicati nel Comune di Salbertrand (To)

identificazione convenzionale	trattazione nella relazione	identificativi catastali **attuali**				identificativi catastali indicati nellla nota di trascrizione del pignoramento a favore						note
						Intesa SanPaolo Spa			Banco Bpm Spa			
		Catasto	foglio	part.	sub.	foglio	part.	sub.	foglio	part.	sub.	
		Fabbricati	18	915	7	18	915	7				* l'u.i.u. foglio 18, part. 915, sub 4, rappresenta l'originario immobile da cui sono derivate le u.i.u. attuali sub 5, sub 6, sub 7, stesso foglio e particella
		Fabbricati	18	915	6	18	915	6	18	915	4 *	
immobile A	*tomo A)*	Fabbricati	18	915	5				18	915	5	
immobile B	*tomo B)*	Fabbricati	18	834	4	18	834	4	18	834	4	
immobile C	*tomo C)*	Fabbricati	11	380	2 - 4	11	380	2 - 4				
immobile D	*tomo D)*	Terreni	11	98		11	98					

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

- TOMO A -

" *IMMOBILE A* "

porzione di fabbricato da destinarsi ad uso abitazione, nell'attuale stato di fatto con talune lavorazioni ed opere impiantistiche da ultimare, con area di terreno pertinenziale, sita nel Comune di Salbertrand (To), frazione Oulme, via Luigi Gros civico n. 27

figura
vista dell'immobile, ripresa da valle, in corrispondenza dell'area di terreno pertinenziale

figura
vista parziale dell'immobile, ripresa dalla pubblica via su cui prospetta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

A.1-2) "IMMOBILE A" - risposta ai quesiti *sub.* 1) *et sub.* 2)

[identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali e precisazioni]

"IMMOBILE A" - identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali

In Comune di **Salbertrand (To)**, frazione **Oulme**, **via Luigi Gros** civico **numero 27**, diritto di piena proprietà, per l'intero [1/1], di bene immobile così costituito:

porzione di fabbricato da destinarsi ad uso abitazione, nell'attuale stato di fatto con alcune lavorazioni ed opere impiantistiche ancora da ultimare, con area di terreno pertinenziale, avente accesso pedonale dalla predetta pubblica via, nonché accesso pedonale e carraio attraverso la medesima area di terreno, rispetto alla quale risulta elevato in parte ad un piano fuori terra oltre sottotetto ed, in parte, a due piani fuori terra sottotetto, fra loro collegati internamente per mezzo di rampe di scala e, più precisamente, risulta così composto [in analogia ai documenti in linea edilizia e catastale, l'indicazione dei livelli di piano di cui infra viene assunta con riferimento al sedime dell'area di pertinenza, posta a quota più bassa rispetto al piano strada]:

- al piano terreno (1° fuori terra): locale ad uso soggiorno, un vano ripostiglio ed un bagno;
- al medesimo piano terreno (1° fuori terra): un locale ad uso magazzino;
- al piano primo (2° fuori terra): ingresso-disimpegno, due camere, un bagno e tre locali sottotetto ad uso sgombero;
- al piano secondo (3° fuori terra): un locale sottotetto ad uso sgombero;

il tutto formante unico corpo posto alle seguenti coerenze generali, salvo più esatte, [di seguito descritte assumendo come riferimento il piano ideale su cui giace la maggiore superficie dell'area di terreno pertinenziale]:

sottosuolo via Luigi Gros, proprietà del fabbricato particella 455, proprietà della particella 833, proprietà della particella 828, proprietà della particella 490, proprietà della particella 834 [quest'ultimo corrispondente all'"IMMOBILE B" di cui alla presente relazione], tutte riferite al foglio 18, mappa Catasto Terreni del citato Comune.

L'immobile in oggetto [situazione al 20/12/2024] è così censito al Catasto Fabbricati di Salbertrand (To), in virtù di variazione del 31/10/2012 pratica n. TO0530713 (n. 71426.1/2012) per divisione - ultimazione di fabbricato della precedente u.i.u. già identificata come foglio 18, particella 915, sub 4, categoria F/3;

- foglio **18** _ particella **915** _ sub **7** _ via Luigi Gros n. 27 piano T-1-2 _ categoria A/3 _ classe 2 _ consistenza 6 vani _ superficie totale: 135 m², superficie totale escluse aree scoperte 132 m², rendita catastale euro 294,38 [la porzione di fabbricato ad uso abitazione, salvo il locale di cui infra];

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

- foglio **18** _ particella **915** _ sub **6** _ via Luigi Gros n. 27, piano T _ categoria C/2 _ classe 2 _ consistenza 33 m² _ superficie totale 42 m² _ rendita catastale euro 52,83 [il locale ad uso magazzino posto al piano terreno del fabbricato];

l'area di terreno pertinenziale il fabbricato è distinta al Catasto Fabbricati di Salbertrand (To) come "bene comune non censibile", comune alla predette unità immobiliari urbane rispettivamente sub 7 et sub 6, anch'esso costituito con la menzionata variazione del 31/10/2012 pratica n. TO0530713 e figura così identificato:

- foglio **18** _ particella **915** _ sub **5** _ via Luigi Gros n. 27 Piano T-1 _ bene comune non censibile.

"IMMOBILE A" - ulteriore trattazione circa la situazione catastale e cronistoria

All'attualità,[3] le descritte unità immobiliari urbane *[Cfr all. 5,6,7]* figurano intestate, in linea catastale, al signor *[omissis A]* [nato a Xxxxxx (Xx) c.f. xxxxxxxxxxx], proprietà' 1/1. L'attuale identificazione corrisponde con quella risultante dai Pubblici Registri Immobiliari, come meglio riferito all'apposito paragrafo.

Lo stato di consistenza delle già descritte unità immobiliari [di seguito u.i.u.] è riprodotto nelle rispettive planimetrie catastali, ultime in atti, con la precisazione che esso, per quanto rilevante ai fini catastali, è da ritenersi corrispondente all'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di ispezione peritale.

Più precisamente:

- l'u.i.u. censita al foglio 18, particella 915, sub 7, corrispondente alla porzione di fabbricato ad uso abitazione, è riprodotta nella planimetria catastale *[Cfr all. 8]*;
- l'u.i.u. censita al foglio 18, particella 915, sub 6, corrispondente al locale ad uso magazzino al piano terreno, è riprodotta nella planimetria catastale *[Cfr all. 9]*.

Lo stato di consistenza del menzionato "bene comune non censibile" [foglio 18, particella 915, sub 5], corrispondente all'area di terreno pertinenziale alle menzionate u.i.u., è riprodotto nel rispettivo "elaborato planimetrico _ dimostrazione grafica dei subalterni", di cui alla variazione del 31/10/2012 pratica n. TO0530713 [Cfr all. 10]

Cronistoria catastale delle attuali unità immobiliari urbane perizande sulla base delle apposite visure acquisite *[Cfr all. 11]*, da ritenersi per tutte Catasto Fabbricati di Salbertrand (To), foglio 18:

- le attuali u.i.u. particella 915, sub 5, sub 6 et sub 7, sono state costituite in virtù della variazione del 31/10/2012 pratica n. TO0530713 (n. 71426.1/2012) per divisione - ultimazione di fabbricato della precedente

[3] Con riferimento alla già indicata data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

u.i.u. già identificata come particella 915, sub 4, categoria F/3 [contestualmente soppressa];

- a sua volta tale precedente u.i.u. era stata originata in virtù della variazione del 06/06/2011 pratica n. TO0457850 (n. 193854.1/2011) per fusione-ampliamento delle precedenti u.i.u. così rispettivamente censite:
  u.i.u. già particella 915, sub 1, categoria C/7, classe U, consistenza 15 m², rendita euro 6,04;
  u.i.u. già particella 915, sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 24 m², rendita euro 38,42;
  u.i.u. già particella 915, sub 3, bene comune non censibile;
- a sua volta la precitata precedente u.i.u. particella 915, sub 1, era stata originata in virtù della variazione del 26/09/2006 pratica n. TO0392737 (n. 165094.1/2006) per divisione della precedente u.i.u. già censita come particella 833, sub 5;[4]
- la predetta precedente u.i.u. particella 915, sub 2, era stata originata in virtù di variazione del 26/09/2006 pratica n. TO0392750 (n. 165095.1/2006) per modifica identificativo della precedente u.i.u. particella 833, sub 4;
- la precitata u.i.u. particella 915 sub 3 era stata costituita in virtù di variazione del 28/09/2006 pratica n. TO0397117 (n.168630.1/2006) per costituzione di bene comune non censibile.

Le unità immobiliari urbane periziande insistono su sedime distinto nell'attuale mappa Catasto Terreni al foglio 18, particella 915 *[Cfr all. 12]*, avente il seguente classamento: qualità ente urbano, superficie are 02 centiare 96 *[Cfr all. 13]*.

Cronistoria sintetica del sedime su cui insistono le u.i.u. *[Cfr all. 13]*, da ritenersi per tutte Catasto Terreni di Salbertrand (To), foglio 18:

- l'attuale particella 915 di mq 296 deriva dal tipo mappale del 24/05/2011 pratica n. TO0430572 (n. 430572.1/2011) per variazione della precedente particella 915 della superficie di mq 113, comprendente altresì la precedente particella 917 di mq 183, quest'ultima contestualmente soppressa;
- a sua volta, la precitata precedente particella 915 di mq 113 era stata costituita in virtù del frazionamento del 07/09/2006 pratica n. TO0361833 (n. 361833.1/2006) mediante il quale è stato altresì: variata in mq 201 la precedente particella 833, nonché soppressa la precedente particella 453 di mq 258, con contestuale costituzione di ulteriori due identificativi rispettivamente particelle 916 di mq 75 et particella 917 di mq 183;

[4] Con contestuale costituzione di altra u.i.u. non pertinente alla presente perizia in allora identificata come particella 833, sub 106

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

- a sua vola, la precedente particella 833 di mq 314 derivava dalla variazione del 05/04/2001 pratica n. 1195 (n. 13580.1/2001) per fusione delle originarie particelle 454 (di mq 149) et particella 456 (di mq 165);
- le predette originarie particelle 454 et 456, foglio 18, risultavano censite con eguali identificativi e superfici fin dall'impianto cartaceo del Catasto.

A.3) "IMMOBILE A" - risposta al quesito *sub.* 3)
[stato di occupazione]

Da quanto emerso nel corso delle descritte ispezioni peritali l'immobile è risultato non occupato.

Come dato atto nel processo verbale del primo sopralluogo *[Cfr all. 3]*, e riconfermato in sede del successivo esperito il 23/12/2024 *[Cfr all. 4]*, il signor *[omissis A]* ha riferito che l'immobile in oggetto è libero da contratti di locazione e non risulta occupato.

Ad abbondanza, anche nella nota in origine ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Torino, Ufficio Territoriale di Susa, pervenuta il 27/04/2022 *[Cfr all. 14]*, si dà atto che non risultano contratti di locazione o comodato in cui il predetto debitore sia locatore.

A.4) "IMMOBILE A" - risposta al quesito *sub.* 4)
[formalità pregiudizievoli di iscrizione e trascrizione, vincoli, oneri, condominio]

A.4.1) "IMMOBILE A" - formalità pregiudizievoli

Da quanto rilevabile dalle certificazioni notarili sostitutive prodotte in atti e dalla ispezione ipotecaria di aggiornamento acquisita, relativa al solo debitore esecutato *[Cfr all. 15]*, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, alla data di aggiornamento del 20/12/2024, risultano le seguenti formalità di pregiudizio gravanti, tra l'altro, sull'immobile in oggetto [dati catastali di cui *infra* intesi del Comune di Salbertrand (To)] e, più precisamente:

- ipoteca volontaria iscritta in data **27/03/2012** ai numeri 2124/221, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20/03/2012 rogito Notaio Alfredo Annese rep. n. 26463/10851, a favore di "*[omissis D]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], per importo capitale di € 97.000,00, con iscrizione complessiva di € 194.000,00 e durata di 19 anni, gravante sulla piena proprietà, per l'intero, degli immobili qui indicati come così censiti al Catasto Fabbricati:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

foglio 18, particella 915, sub 4 [quivi precisato come già identificato al foglio 18, particella 833, rispettivamente sub 3, sub. 4 e sub 5];[5]

tale formalità è da ritenersi gravare sul solo immobile in oggetto [attualmente censito come foglio 18, particella 915, sub 5, sub 6 et sub 7], con la precisazione, peraltro, che nel "quadro B" della stessa, quale "identificativo dell'immobile nella formalità precedente", viene altresì indicato il foglio 18, particella 833, sub 3 che - da quanto rilevabile dalle visure storiche acquisite e riferito al paragrafo A.1-2) - non appare configurarsi un pregresso identificativo dell'immobile i cui trattasi;

- pignoramento immobiliare trascritto in data **09/03/2021** ai numeri 1931/1546, nascente da atto esecutivo o cautelare del 11/02/2021, rep. n. 1222/2021, eseguito dagli Ufficiali Giudiziari di Torino, a favore di "*[omissis B]* " [con sede Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], gravante sugli immobili quivi indicati così censiti:
per la piena proprietà, per l'intero, al Catasto Fabbricati: foglio 11, particella 380, sub. 2 e sub 4 [graffati] _ foglio 18, particella 834, sub. 4 [già foglio 18, particella 834, sub 2 *et* sub 3] _ foglio 18, particella 915, sub. 7 _ foglio 18, particella. 915, sub. 6;
per la quota di un mezzo [1/2] di piena proprietà, al Catasto Terreni foglio 11, particella 98;

tale formalità risulta dunque gravare su parte dell'immobile in oggetto, oltre agli altri pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- ipoteca giudiziale iscritta in data **10/03/2021** ai numeri 1987/194, nascente da decreto ingiuntivo con atto del 05/11/2020, Tribunale di Cuneo, rep. n. 1405, a favore di "*[omissis E]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 12.250,02, con iscrizione complessiva di € 25.000,00, gravante sugli immobili quivi indicati cosi rispettivamente censiti:
al Catasto Fabbricati, per la piena proprietà, per l'intero:
foglio 18, particella 834, sub 4 _ foglio 18, particella 915, sub 6 _ foglio 18 particella 915, sub 7 _ foglio 18 particella 915, sub 5 _ foglio 18, particella 380, sub 2 et sub 4 fra loro graffati;
al Catasto Terreni, per la piena proprietà, per l'intero: foglio 18, particella 834 _ Catasto Terreni foglio 18, particella 915, nonché, per la quota di 1/2 di piena proprietà, sempre al Catasto Terreni foglio 11, particella 98;

tale formalità risulta dunque gravare sull'immobile in oggetto, oltre agli altri pignorati e di cui al procedimento *de quo*, con le precisazioni che si esporranno al riguardo;

[5] a margine di detta formalità vi è annotazione del 10/08/2012, Rp. 586 per erogazione parziale ed annotazione del 05/12/2012 Rp. 813 per erogazione a saldo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

- ipoteca giudiziale iscritta in data **11/05/2021** ai numeri 3885/410, nascente da decreto ingiuntivo con atto del 11/08/2020 emesso dal Tribunale di Torino rep. n. 5587/2020, a favore di "*[omissis F]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 11.608,95, con iscrizione complessiva di € 27.500,00, gravante sugli immobili quivi indicati così censiti:
  per la piena proprietà, per l'intero, al Catasto Fabbricati: foglio 11, particella 380, sub. 2 e sub 4 [graffati] _ foglio 18, particella 834, sub 4 _ foglio 18, particella 915, sub 6 _ foglio 18, particella 915, sub 7;
  per la quota di un mezzo [1/2] di piena proprietà, al Catasto Terreni foglio 11, particella 98;

  tale formalità risulta dunque gravare su parte dell'immobile in oggetto, oltre agli altri pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **12/12/2023** ai numeri 9869/969, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06/12/2023 emesso da *[omissis G]* rep. n. 10689/11023, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 78.174,14, con iscrizione complessiva di € 156.348,28, gravante sugli immobili quivi indicati così censiti:
  per la piena proprietà, per l'intero, al Catasto Fabbricati: foglio 11, particella 380, sub. 2 e sub 4 [graffati] _ foglio 18, particella 834, sub 4 _ foglio 18, particella 915, sub 7 _ foglio 18, particella 915, sub 6;
  per la quota di un mezzo [1/2] di piena proprietà, al Catasto Terreni foglio 11, particella 98;

  tale formalità risulta dunque gravare su parte dell'immobile in oggetto, oltre agli altri pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **17/04/2024** ai numeri 3126/292, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/04/2024 emesso da *[omissis G]* rep. n. 11174/11024, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 106.437,55, con iscrizione complessiva di € 212.875,10, gravante sugli immobili quivi indicati così censiti:
  per la piena proprietà, per l'intero, al Catasto Fabbricati: foglio 11, particella 380, sub. 2 e sub 4 [graffati] _ foglio 18, particella 834, sub 4 _ foglio 18, particella 915, sub 7 _ foglio 18, particella 915, sub 6;

  tale formalità risulta dunque gravare su parte dell'immobile in esame, oltre agli altri pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **17/04/2024** ai numeri 3127/293, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/04/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

emesso da *[omissis G]* rep. n. 11175/11024, a favore di "*[omissis G]* " [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 93.556,92, con iscrizione complessiva di € 187.113,84, gravante sugli immobili quivi indicati così censiti:
per la piena proprietà, per l'intero, al Catasto Fabbricati: foglio 11, particella 380, sub. 2 e sub 4 [graffati] _ foglio 18, particella 834, sub 4 _ foglio 18, particella 915, sub 7 _ foglio 18, particella 915, sub 6;

tale formalità risulta dunque gravare su parte dell'immobile in esame oltre agli altri pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **17/04/2024** ai numeri 3128/294, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/04/2024 emesso da *[omissis G]* rep. n. 11176/11024, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 75.609,96, con iscrizione complessiva di € 151.219,92, gravante sugli immobili quivi indicati così censiti:
per la piena proprietà, per l'intero, al Catasto Fabbricati: foglio 11, particella 380, sub. 2 e sub 4 [graffati] _ foglio 18, particella 834, sub 4 _ foglio 18, particella 915, sub 7 _ foglio 18, particella 915, sub 6;

  tale formalità risulta dunque colpire parte dell'immobile in esame, oltre agli altri pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- pignoramento immobiliare trascritto in data **27/06/2024** ai numeri 5748/4774, nascente da atto esecutivo del 12/06/2024, rep. n. 13873, eseguito da U.N.E.P. della Corte D'Appello di Torino, a favore di "*[omissis C]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dei seguenti immobili quivi indicati così censiti:
al Catasto Fabbricati: foglio 18, particella 834, sub. 4 _ foglio 18, particella 915, sub. 4 _ foglio 18, particella 915, sub. 5;

  tale formalità risulta dunque colpire l'immobile in esame, oltre ad altro cespite immobiliare pignorato nel procedimento *de quo*.

È da ritenere che le menzionate formalità pregiudizievoli possano cancellarsi in modo circoscritto e limitatamente ai singoli lotti trasferiti ed indicati nel rispettivo decreto di trasferimento [annotazione per restrizione di beni] oppure, in alternativa, mediante cancellazione totale delle medesime formalità, a prescindere dai lotti trasferiti.

Come previsto dall'Ordinanza di nomina, la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Ciò precisato, appare confacente provvedere di seguito alla stima presuntiva degli oneri di cancellazione delle menzionate molteplici formalità di pregiudizio ipotizzando che le stesse vengano cancellate in modo circoscritto e limitato ai singoli lotti trasferiti [annotamento per restrizione di beni], rimarcato peraltro che, per quanto è dato di rilevare, e salva più corretta valutazione giuridica, la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta è rappresentata dal minore importo tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, dato questo ad oggi incognito.

La quantificazione esatta degli importi per la cancellazione delle formalità non può che avvenire all'esito dell'aggiudicazione / trasferimento degli immobili, dal che, allo stato non può che prospettarsi una stima indicativa così esplicitabile:

- l'importo complessivo di € 4.625,00, di cui € 3.838,00 a titolo di imposta ipotecaria, € 472,00 a titolo di imposta di bollo, nonché l'importo di € 315,00 titolo di tassa ipotecaria, oltre alle incidenze professionali per la redazione e la presentazione delle correlate n. 9 domande di annotamento, la cui stima, in questa sede, può indicativamente esprimersi nell'importo complessivo di circa € 2.160,00, oltre oneri accessori dovuti.

A.4.2) "IMMOBILE A" - vincoli, oneri, precisazioni rilevanti e condominio

Sulla base di quanto attestato nelle certificazioni notarili sostitutive prodotti in atti e di quanto rilevabile dalla documentazione acquisita e/o disaminata, così si relaziona in ordine alla sussistenza di vincoli o pesi gravanti sull'immobile, richiamato in particolare quanto riferito nella presente relazione, con riferimento altresì ai descritti diritti reali di garanzia.

La vendita dell'immobile è da ritenersi soggetta all'osservanza delle disposizioni e di quanto contenuto nel titolo di provenienza meglio identificato all'apposito paragrafo, rappresentato da atto pubblico di donazione accettata del 29/05/2001 rogito Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554/34877, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 11/06/2001 ai numeri 4212/3103 *[Cfr all. 1]* i cui contenuti sono da intendersi integralmente richiamati ed in toto ritrascritti nella presente, rimanendo a carico dell'acquirente.

Il trasferimento dell'immobile avverrà a corpo e nello stato di fatto in cui esso si trova, con gli inerenti diritti, servitù, accessioni e pertinenze, con la rispettiva situazione edilizio-urbanistica, e così come è pervenuto per il diritto di piena proprietà per l'intero con il predetto atto pubblico di donazione accettata.

Si rende opportuno effettuare una specifica trattazione in ordine a quanto emerso dalle ispezioni peritali svolte sui luoghi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

Nell'attuale stato di fatto in corrispondenza della recinzione posta sul lato ovest dell'immobile in oggetto che lo delimita da quello ad esso attiguo, insistente sull'attuale particella 834, stesso foglio e mappa - anch'esso colpito dal vincolo del pignoramento *de quo* e nella presente "immobile B" - vi è un cancello carraio ed altro cancelletto pedonale, indicativamente individuati con i numeri romani *I)* et II) nella tavola grafica indicativa all'uopo predisposta *[Cfr all. 16]*.

I menzionati immobili fra loro contigui, risultano entrambi in capo al signor *[omissis A]* per il diritto di piena proprietà, per l'intero, ed entrambi risultano colpiti dal vincolo del pignoramento *de quo*, dal che costituiscono oggetto della presente relazione peritale.

Come si relazionerà al prossimo "tomo", il predetto "immobile B", è dotato di area di terreno pertinenziale – ma non anche di locale ad uso autorimessa privata od altro manufatto avente destinazione d'uso equipollente – con la precisazione che, stante la rispettiva conformazione e localizzazione plano-altimetrica, risulta però priva di accesso veicolare/carraio.

Ciò precisato, in considerazione della sussistenza, nell'attuale stato di fatto dei luoghi, del menzionato cancello carraio, nel perimetro di questa sede peritale, e fatta salva la più corretta valutazione giuridica, appare ponderato prevedere la costituzione di una servitù di passaggio carraio predetto immobile per le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, a favore del menzionato "immobile B".

Sotto altro profilo, rimarcato che l'immobile attiguo non risulta dotato di locale ad uso autorimessa, l'eventuale ed astratta ipotesi di prevedere una servitù di passaggio carraio di portata più ampia può configurarsi non adeguatamente motivata e, di riflesso, apparentemente ingiustificatamente gravosa per il fondo in oggetto ["immobile A"], con conseguente svilimento della sua commerciabilità e, correlativamente del suo rispettivo valore di mercato.

Quanto al cancelletto pedonale esistente sulla medesima linea dividente di recinzione, appare ponderato prevedere, salvo più esatta valutazione giuridica, la rispettiva chiusura a cura ed onere del soggetto aggiudicatario dell'"immobile B", essendo quest'ultimo già accessibile pedonalmente dalla pubblica strada [via Luigi Gros].

Dall'esame dell'attuale stato di fatto dei luoghi si rileva inoltre che, in corrispondenza della recinzione posta sul lato sud dell'immobile in oggetto che lo delimita da quello ad esso attiguo [distinto nell'attuale mappa Catasto Terreni come particella 828, foglio 18], risultante di proprietà di terzi, vi è un cancelletto pedonale.

Al riguardo, giova rimarcare che sia dai contenuti delle certificazioni notarili sostitutive prodotte in atti, che dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

dei Pubblici Registri Immobiliari, come pure dal sopra richiamato titolo di acquisto in capo all'odierno debitore, non si rileva alcun espresso riferimento alla presenza o costituzione di ipotetica servitù di passaggio eventualmente gravante sull'immobile in oggetto, in favore del citato fondo ad esso attiguo e/o di altri ipotetici.

Su domanda, l'odierno debitore ha comunicato che il menzionato cancelletto pedonale è risalente nel tempo, il cui fatto appare avvalorato dalla raffigurazione, nella vecchia mappa catastale, contenuta nella pratica edilizia presentata il 26/03/2005 al n. 1382 di cui si dirà *[Cfr all. 16* di un tratturo lungo la linea di confine fra il fondo in oggetto [già particelle 453 e 454, foglio 18] e quello ad esso attiguo ["IMMOBILE B", oggetto già particelle 452 e 736], fino al fondo a sud, ove appunto esiste il cancelletto in parola.

Alla luce di quanto relazionato e delle considerazioni svolte, per ragioni di prudenza, nel perimetro di questa sede peritale, fatta salva la più corretta valutazione giuridica, appare confacente prevedere:

- la costituzione di una servitù di passaggio carraio, esclusivamente per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, a favore del fondo distinto nell'attuale mappa Catasto Terreni al foglio 18, particella 834 ["immobile B" della presente relazione], da esercitarsi sul tratto di sedime del fondo in oggetto, distinto al Catasto Terreni al foglio 18, particella 915 ["immobile A" di cui alla presente relazione], a ridosso con la linea dividente fra i medesimi e predetti fondi, nel tratto compreso fra la pubblica via Luigi Gros e la posizione dell'attuale cancello carraio esistente sulla medesima linea dividente [distinto con il numero romano *I)* nella richiamata tavola indicativa], in modo da risultare di minor danno per il fondo servente;
- l'onere a carico del soggetto che si renderà aggiudicatario del predetto fondo distinto nella mappa Catasto Terreni al foglio 18, particella 834 ["immobile B"] di provvedere, a proprio carico ed onere, previa presentazione di pratica edilizia, alla chiusura del cancello pedonale esistente nell'attuale stato di fatto dei luoghi in corrispondenza della linea dividente fra i due menzionati immobili, rispettivamente distinti con le particelle 834 et 915, foglio 18, mappa Catasto Terreni [distinto con numero romano *II)* nella richiamata tavola indicativa];
- stante l'emersa verosimile risalenza nel tempo del cancelletto pedonale [evidenziato con numero romano *III)* nella anzidetta tavola indicativa], che il fondo in oggetto, distinto nell'attuale mappa Catasto Terreni al foglio 18, particella 915 ["IMMOBILE A"], sia gravato da servitù di passaggio pedonale a favore del fondo ad esso confinante sul lato sud, distinto nell'attuale mappa Catasto Terreni come particella 828, foglio 18, risultante di proprietà di terzi, da esercitarsi sulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

porzione di fondo in oggetto, a ridosso con la recinzione che lo delimitata sul lato ovest, fino a raggiungere la pubblica via Gros, ove esiste altro cancelletto pedonale distinto con il IV, in modo da risultare di minor danno per il fondo servente.

Al paragrafo A.10), afferente la descrizione dell'immobile, verranno esposte talune rilevanti precisazioni circa il possibile profilo di potenziale pericolosità di talune parti del fabbricato periziando, cui si rimanda al fine di evitare superflue duplicazioni.

Posta la tipologia dell'immobile in oggetto, non si rileva tuttavia traccia della trascrizione di eventuale ed astratto regolamento di Condominio che lo possa riguardare.

Dalle ricerche condotte[6] non si è ravvisata la sussistenza di elementi da cui possa risultare che l'immobile in oggetto sia gravato da censo, livello od uso civico, o che vi possa essere stata affrancazione da tali pesi.

A.5) "IMMOBILE A" - risposta al quesito *sub.* 5)
[spese e procedimenti giudiziari]

La tematica afferente le spese condominiali non viene trattata giacché, come riferito, l'immobile non risulta interessato da regolamento di Condominio.

Dall'esame dei Pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Susa, con aggiornamento al 20/12/2024, non si rilevano elementi da cui risulti la pendenza di procedimenti giudiziari relativi all'immobile, ulteriori rispetto a quello odierno riunito.[7]

[6] Con specifico riferimento al portale "Usi Civici" della Regione Piemonte che espone i dati relativi ai vincoli di uso civico presenti sul territorio piemontese, suddivisi per comune
[7] Come meglio esposto al paragrafo 0.2) della relazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

A.6) **"IMMOBILE A" - risposta al quesito** *sub.* **6**)
[proprietari attuali e nel ventennio anteriore]

Sulla base delle due certificazioni notarili sostitutive prodotte in atti, alla data di trascrizione del pignoramento più datato, il diritto di piena proprietà per l'intero [1/1] del bene immobile oggetto di esame risultava in capo:

- al signor *[omissis A]*, nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxx,

ad esso pervenuto, nel dichiarato stato di "celibe", unitamente ad altri immobili, in virtù di atto pubblico di donazione accettata del 29/05/2001 rogito Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554/34877, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 11/06/2001 ai numeri 4212/3103 *[Cfr all. 17]*, per donazione ricevuta dalla propria madre signora *[omissis H]* in *[omissis A]* [nata il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxx].

Nel menzionato atto pubblico l'immobile in oggetto viene quivi identificato con i rispettivi dati identificativi dell'epoca, in parte in maggior corpo, ovverosia come segue:

- u.i.u. all'epoca censite al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 833, sub 4 et sub 5, con la specifica precisazione che sono stati compresi nella donazione i beni comuni non censibili distinto nell'elaborato planimetrico dell'epoca con il foglio 18, particella 833, sub 1 (quivi precisato come "bene non censibile comune ai mappali f.18 n.833/4 et n.833/5");
- terreno all'epoca censito al Catasto Terreni al foglio 18, particella 453, di are 02, centiare 58.

Al fine di evitare superflue duplicazioni si rimanda alla ricostruzione delle vicende catastali operata all'apposito paragrafo 1.A.1-2).

Alla predetta donante i predetti immobili pervennero in virtù di successione legittima del signor *[omissis I]* [nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx)], apertasi in data 05/08/1988, dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Susa numero 90, volume 757, trascritta in data 09/02/1989 ai numeri 1142/885 *[Cfr all. 18]*.

In tale trascrizione di successione l'immobile in esame viene individuato, in maggior corpo, con gli identificativi catastali dell'epoca [si rimanda alla ricostruzione delle vicende catastali operata al paragrafo 1.A.1-2)] ovverosia, Catasto Terreni, foglio 18: mappale 453, are 02, ca 58 _ mappale 454, are 01, ca 49 _ mappale 456 are 01, ca 65.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, risulta pubblicata in data 12/02/2025 ai numeri 1168/985 la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità *[Cfr all. 19]*, derivante da atto notarile pubblico del 29/05/2001 rogito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554, a favore della citata signora *[omissis H]*, contro il signor *[omissis I]*, in relazione alla piena proprietà, per l'intero, di vari immobili e, per quanto di interesse, di quelli quivi indicati come censiti al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 833, rispettivamente sub 4 et sub 5, nonché al Catasto Terreni al foglio 18, particella 452, con la precisazione che, nel rispettivo "quadro D" della nota viene precisato che *«TRATTASI DI TRASCRIZIONE IN RIFERIMENTO DELL'ATTO DI DONAZIONE»* già sopra menzionato del 29/05/2001, *«A CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO»*.

Circa l'ulteriore provenienza, si riferisce quanto segue alla luce delle risultanze delle ricerche svolte presso i vecchi schedari delle partite catastali in conservazione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Torino.

Al predetto signor *[omissis I]* il maggior corpo dell'immobile in oggetto è ad esso pervenuto in virtù di successione in morte del signor *[omissis J]*, apertasi il 06/08/1950, denuncia n. 6, volume 191.

L'immobile, in maggior consistenza, figurava in proprietà al predetto originario proprietario già all'impianto del Catasto Terreni, risalente al remoto anno 1939, non rilevandosi, dunque, ulteriori e ancora pregressi atti di acquisto fra vivi.

A.7) "**IMMOBILE A**" - **risposta al quesito** *sub.* **7**)
[pratiche edilizie e situazione urbanistica]

Dalla documentazione ottenuta dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Salbertrand (To) si rileva che per l'immobile in oggetto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi in linea edilizia:[8]

- permesso di costruire n. 05/2007 del 23/02/2007 per "ristrutturazione con ampliamento fabbricato e parziale trasformazione d'uso" *[Cfr all. 20]*;[9]
- denuncia di inizio attività [D.I.A.] protocollata in data 15/02/2011 al numero 411, in variante al predetto permesso di costruire n. 05/2007 afferente la realizzazione di soppalco e balcone lato sud, nonché la realizzazione di varianti interne nella divisione degli spazi unità abitativa *[Cfr all. 21]*; [10]
- segnalazione certificata di inizio attività [S.C.I.A.] del 15/06/2017, codice pratica 1853, per rinnovo validità D.I.A. del 15/02/2011, per nuove opere in progetto e rettifica della rappresentazione grafica, con la precisazione che le opere edilizie

[8] Qui allegati in copia unitamente a stralcio della documentazione anche grafica ad essi rispettivamente di corredo
[9] dalla visione dell'elaborato progettuale accluso al titolo edilizio si rileva che lo stesso afferisce anche la realizzazione di manufatto da giardino, tipo "gazebo", da posizionarsi sull'area di terreno pertinenziale di cui all'immobile attiguo a quello in oggetto, nella presente "IMMOBILE B"
[10] La D.I.A. in esame prevede altresì la realizzazione di manufatti da giardino (deposito e gazebo) entrambi da posizionarsi, in sostituzione del già previsto gazebo in allora esistente, sull'area di terreno pertinenziale di cui al già citato immobile attiguo a quello in oggetto, nella presente "IMMOBILE B"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

da terminare consistevano nella realizzazione di suddivisione interna di locale sgombero e realizzazione di prolungamento balcone fino al muro *[Cfr all. 22]*.

Per completezza, si precisa che risulta essere stata presentata, in data 18/03/2005, una pratica edilizia identificata con n. 1382 *[Cfr all. 23]*, avente ad oggetto la richiesta di un parere in ordine a progetto di "ristrutturazione con ampliamento fabbricato e parziale trasformazione d'uso", esaminata dalla Commissione Igienico Edilizia con parere favorevole.

Dal certificato di destinazione urbanistica ottenuto *[Cfr all. 24]* si rileva che l'immobile in oggetto [Catasto Terreni, foglio 18, particella 915] ricade in zona che il Piano regolatore Generale Comunale vigente, classifica: *"ai2 - ANNUCLEAMENTO RURALE - AGRICOLO - ABITATIVO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE"*.

La disciplina d'intervento in tale area è dettata dall' art.21, art.27 e art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione e tabella 18, tabella 2 e tabella 7

Dagli "Elaborati Geologici – Carta di Sintesi della pericolosità Geomorfologica" si rileva: *«Conoide attivo» _ «Classe III b3 - all'interno della quale, "a seguito della realizzazione di opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi completamenti».*

Per le ulteriori prescrizioni si rimanda ai contenuti del predetto C.D.U. e degli atti del P.R.G.C. e del regolamento edilizio depositati presso gli Uffici Municipali.

A.8) "IMMOBILE A" - risposta al quesito *sub.* 8)

[circa la regolarità edilizio-urbanistica ed attestato di prestazione energetico]

Da quanto emerso, non risulta rilasciata l'autorizzazione di abitabilità o presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità attualmente prevista.

Posto che il fabbricato in oggetto risulta da ultimare, con particolare riferimento alle rispettive dotazioni impiantistiche, dalla comparazione fra l'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di sopralluoghi, e lo stato di consistenza assentito in linea edilizia in virtù dei menzionati titoli edilizi, con specifico riferimento all'elaborato progettuale accluso alla più menzionata più recente segnalazione certificata di inizio attività, non si rileva la sussistenza di irregolarità edilizie, con la precisazione però che i due balconi previsti in progetto risultano tuttora da completare mancando il rispettivo piano di pavimento ed il parapetto di protezione.[11]

[11] Fermo restando quanto disposto dalla vigente normativa in materia edilizio-urbanistica, anche in ordine alle tolleranze costruttive ed esecutive, giova evidenziare che il puntuale accertamento della conformità dell'attuale stato di fatto del fabbricato a quanto assentito in linea edilizia, avuto anche riguardo alla sua irregolare sagoma

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

Posto che la porzione di fabbricato da destinarsi ad uso abitazione risulta allo stato ancora da ultimare, con specifico riferimento alle rispettive dotazioni impiantistiche, ed in particolare all'impianto di riscaldamento, da quanto emerso dagli elementi noti e dalle consultazioni condotte attraverso l'apposito servizio telematico del "SIPEE",[12] con riferimento al 21/01/2025, è da ritenersi che il medesimo immobile non sia dotato di Attestato di prestazione energetica.

A.9) **"IMMOBILE A" - risposta al quesito** *sub.* **9**)
[valore di mercato]

Molteplici sono le definizioni del valore di mercato fornite dagli Enti ed Organismi Internazionali, come pure dalla letteratura estimativa, i cui contenuti sostanziali appaiono comunque fra loro congruenti; significativa è la seguente definizione:

secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il *«valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione»*.[13]

I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione.
Nel caso di specie, è confacente l'applicazione del procedimento sintetico-comparativo che, in sostanza, si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni aventi caratteristiche analoghe e medesimo orizzonte temporale alla data di riferimento.

L'esperto, nella formulazione di valore, dovrà cercare di renderlo il meno personale possibile, con l'intento di ottenere, un giudizio che - pur influenzato dalla propria esperienza - possa risultare quanto più obiettivo, non potendo tuttavia abbattere pienamente la fisiologica alea di incertezza estimativa connaturata ad ogni giudizio di valore, dal che, correlativamente, le risultanze cui si perverrà in punto di stima debbono intendersi suscettibili di *"tolleranza estimale"*.

Al fine di porre concretamente in atto il procedimento di stima è stato assunto un parametro fisico agevolmente misurabile e correlato al valore, individuato nella "superficie lorda commerciale omogeneizzata", la cui quantificazione è stata

plano-volumetrica ed all'andamento altimetrico dell'area su cui insiste, dovrebbe presupporre l'effettuazione di apposito rilievo metrico strumentale plano-altimetrico dello stato di fatto dei luoghi, eccedente rispetto l'incarico peritale ricevuto che, all'occorrenza, potrà essere svolto a cura del soggetto acquirente con l'ausilio di professionista di fiducia

[12] "Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici"

[13] Cfr. "Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard", edito Tecnoborsa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

tendenzialmente operata sulla base dei criteri previsti dall’autorevole *"Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'osservatorio del Mercato Immobiliare"*, redatto a cura del competente Settore dell’Agenzia delle Entrate, anche perché compiono riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C.[14]

Più precisamente, per quanto qui di interesse, tale superficie è costituita dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, questi ultimi da considerarsi fino ad uno spessore massimo di cm 50;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive e, per quanto di interesse, avuto anche riguardo al caso di specie: i balconi sono stati computati nella misura del 30%; i locali ad uso sgombero, nonché il locale ad uso magazzino al piano terreno, tutti risultanti direttamente collegati alla porzione ad uso abitativo, sono stati computati in misura del 50%.

L’incidenza di superficie dell’area scoperta di pertinenza del corpo di fabbrica non verrà concretamente determinata, seppur la rispettiva sussistenza verrà adeguatamente tenuta in considerazione ai fini della espressione del giudizio estimativo.

Alla luce dei criteri esplicitati, il computo della superficie lorda commerciale delle unità immobiliari in oggetto, costituenti l’"IMMOBILE A", può così esprimersi, alla luce dei contenuti grafici degli elaborati planimetrici acquisiti e delle misurazioni metriche di verifica rilevate in loco, posto che le risultanze di superficie di cui infra, soggette ad arrotondamento, debbono ritenersi indicative e quale mero "strumento di calcolo per addivenire alla espressione del giudizio estimativo, il cui esprimendo valore è comunque ed in ogni caso da intendersi riferito a "corpo":

superficie lorda commerciale omogeneizzata " IMMOBILE A "

porzione di immobile	superficie lorda	percentuale di omogeneiz-zazione	parziali sup. commerciale omogeneizzat	sup. commerciale omogeneizzat	sup. comm.le omogeneizzat a (arr.)
u.i.u. foglio 18, part. 915, sub 7					
locali abitativi al piano terreno	45,00	100,0%	45,00		
locali abitativi al piano 1°	47,00	100,0%	47,00		
balconi al piano 1° e 2°	9,00	30,0%	2,70		
locali sgombero al piano 1°	45,00	50,0%	22,50		
locale sgombero al piano 2°	35,00	50,0%	17,50		
			sub -totale	134,70	
u.i.u. foglio 18, part. 915, sub 6					
locale ad uso deposito	42,00	50,0%	21,00		
			sub -totale	21,00	
			totale	155,70	155,00

[14] Che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Al fine di reperire utili elementi in ordine alle presumibili quotazioni di mercato di immobili similari sono state condotte:

- delle ricerche sia di tipo indiretto, attraverso la consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari rilevate dall'Agenzia delle Entrate per la specifica zona omogenea:
- delle ricerche di tipo diretto concretamente svolte presso gli operatori del settore, i cui rispettivi prezzi di richiesta debbono intendersi fisiologicamente soggetti ad un margine di decurtamento dovuto alla trattativa fra le parti contraenti;

le cui rispettive risultanze vengono di seguito sintetizzate:

fonte	valori unitari al mq. minimo e massimo	note
Banca Dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate "centrale/intero territorio comunale"[15] *[Cfr all. 25]*	€ 740,00 _ € 1.100,00	[abit. civili, stato normale]

immobili per comparazione [in Salbertrand (To)],	prezzo richiesto	superficie	prezzo unitario [al mq] di richiesta	note
alloggio v. del Forno 2	[€ 110.000,00]	mq 68	€/mq 1.618,00	[significativo poiché nella stessa zona, posto su due livelli, con posto auto, ma di superficie inferiore]
alloggio v. Roma 33	[€ 220.000,00]	mq 176	€/mq 1.250,00	[alloggio su unico piano]
alloggio v. Roma	[€ 100.000,00]	mq 102	€/mq 980,00	[alloggio al grezzo e da ristrutturare]

Le risultanze in punto di stima cui si è pervenuti sono state ponderatamente adeguate, con l'applicazione di congrui coefficienti correttivi di riduzione, al fine di valutare debitamente, in via economica, le peculiari condizioni dell'immobile periziando e, di riflesso, definirne il più probabile valore di mercato attuale, il tutto mediante l'apprezzamento delle seguenti principali condizioni:

a. le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, nella presente sintetizzate,[16] tenuto conto delle peculiari condizioni e stato di fatto che lo caratterizza, con la conseguente necessità di eseguire le opere e parti impiantistiche risultanti da completare e/o non idonee / conformi a soddisfare i previsti requisiti, oltre alle descritte peculiarità caratterizzanti parte dell'area di terreno ad esso pertinenziale, il tutto prevedendo di applicare un coefficiente correttivo complessivo in misura pari a circa il 19%;
b. l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da trasferirsi, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ivi compresi i costi

[15] Con riferimento al 2° semestre 2023

[16] E comunque meglio documentate negli allegati di corredo, con particolare riferimento al rilievo fotografico, i cui contenuti debbono qui ritenersi con carattere preminente rispetto la descrizione nella presente operata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
ASTE GIUDIZIARIE®
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e le correlate incidenze professionali, con la definizione di un complessivo coefficiente correttivo riduttivo di circa il 7%.

Effettuate le analisi del caso, il più probabile *"valore di mercato"* attuale della piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto, può pertanto così esplicitarsi:

stima del più probabile valore di mercato "IMMOBILE A"				
	superficie lorda commerciale	valore medio unitario ante adeguamento		valore di mercato piena proprietà ante adeguamento
	mq 155 x	€/mq. 1.480,00	=	€ 229.400,00=
adeguamenti e correzioni alla stima				
• per le condizioni peculiari dell'immobile di cui al predetto punto a) rispetto a rispetto a quelli rilevati dalle ricerche di mercato;				- 19,0%
• per assenza garanzia per vizi e gli altri aspetti di cui al punto b)				- 7,0%
valore di mercato adeguato con coefficienti correttivi			=	€ 169.756,00=
valore di mercato piena proprietà congruamente arrotondato			=	**€ 170.000,00=**
corrispondente ad un valore medio unitario al mq. già adeguato di circa				€/mq 1.097,00=

Il procedimento di stima utilizzato, come pure le condizioni correttive previste [nella presente evidenziate e raggruppate complessivamente con riferimento alle varie tipologie], al pari dell'entità della superficie lorda commerciale dell'immobile, debbono ritenersi quale mero strumento di calcolo per addivenire alla espressione del richiesto giudizio estimativo, la cui valutazione è comunque ed in ogni caso da intendersi riferita a "corpo" - e non a misura - nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In conclusione, all'esito delle analisi svolte, il più probabile valore di mercato attuale, all'uopo adeguato con i coefficienti percentuali correttivi di cui al quesito, della piena proprietà, per l'intero [1/1] dell'immobile nella presente convenzionalmente denominato come "IMMOBILE A", può dunque stimarsi nel complessivo importo, in arrotondamento, di **euro 170.000,00**=.

La valutazione formulata è da ritenersi espressa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla normativa edilizia ed urbanistica, con annessi diritti, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, intendendosi richiamato quanto riferito nella presente relazione di stima, e/o rinvenibile nelle allegazioni documentali ad essa di corredo.

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

A.10) "IMMOBILE A" - risposta al quesito *sub.* 10)
[descrizione immobile]

- <u>allegazioni esplicative di riferimento</u> -

L'immobile è meglio rappresentato e visibile nel seguenti allegati documentali esplicativi, cui si rimanda anche per una più puntuale descrizione e/o comprensione:

- nell'estratto di mappa catastale ove è riprodotto il sedime dell'area su cui insiste *[Cfr all. 12]*;
- nella tavola di localizzazione spaziale composta da estratto toponomastico ed ortofoto aerea della zona *[Cfr all. 26]*;[17]
- nell'elaborato planimetrico catastale ove è graficamente riprodotta la posizione e consistenza delle unità immobiliari urbane e dell'area di terreno pertinenziale, in linea catastale, individuato come "bene comune non censibile" *[Cfr all. 10]*;
- nelle planimetrie catastali – ultime in atti - delle unità immobiliari urbane rappresentanti il rispettivo stato di consistenza come dichiarato al Catasto Fabbricati *[Cfr all. 8,9]*;
- nel rilevo fotografico ripreso in occasione dei menzionati sopralluoghi svolti, rammostrante lo stato di fatto dell'immobile come esistente e rilevato alle medesime datazioni *[Cfr all. 27]*.

- <u>posizionalità e contesto territoriale</u> -

Salbertrand (To) è un Comune della città metropolitana di Torino, posto nel territorio dell'Alta Val di Susa, alla destra della Dora Riparia.
Fa parte della Comunità Montana Valle di Susa e Val Sangone ed il territorio specifico è anche conosciuto come "Alta Valle della Dora"..

L'abitato è attraversato dalla strada per il Monginevro; dista circa 72 chilometri da Torino.
Ha una popolazione di 626 abitanti[18] e si sviluppa su una superficie di circa kmq 38.
Il territorio comunale si estende parte in piano ed in parte è caratterizzato dai crinali che delimitano la valle; la cima Vallonetto raggiunge i m. 3200 s.l.m.
Il Comune comprende numerose frazioni.

L'immobile è ubicato nella parte centrale della frazione Oulme, quest'ultima localizzata a circa un chilometro dall'abitato di Salbertrand (To).
Trattasi, in sostanza, di annucleamento di impianto rurale, tipico montano

[17] Tratta dalla rete, sito "Google Maps"
[18] Al 31/01/2025

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

- <u>descrizione immobile</u> -

L'identificazione dell'immobile in oggetto, con riferimento alla rispettiva ubicazione, tipologia, stato di consistenza ed altri dati utili alla sua individuazione è stata già operata al paragrafo A.1-2), cui si rimanda al fine di evitare superflue duplicazioni, al pari delle allegazioni documentali esplicative già richiamate, con specifico riferimento al rilievo fotografico.

Il fabbricato è attestato sulla pubblica via Luigi Gros da cui ha accesso.
Stante il declivio del terreno su cui insiste l'edificio appare, a monte, verso la citata via, elevato ad un piano fuori terra, oltre piano sottotetto, mentre verso l'interno, verso sud, in parte a due piano fuori terra oltre sottotetto ed in parte ad un piano fuori terra oltre sottotetto.
Per migliore chiarezza, l'identificazione dei rispettivi livelli di piano viene nella presente assunta in analogia a quanto operato nei documenti catastali ed edilizi, ovverosia con riferimento al sedime dell'area pertinenziale posta a valle dello stesso.

figura - vista dell'immobile da valle

figura - vista parziale del fabbricato dalla strada

Il corpo di fabbrica, sul lato ad est è parzialmente attiguo ad altro edificio.
Il terreno pertinenziale (in linea catastale identificato come "bene comune non censibile") si sviluppa sul lato ovest e sud del fabbricato ed ha accesso dalla citata pubblica via per mezzo di cancello carraio ed attiguo cancelletto pedonale.

La conformazione planimetrica dell'immobile e la distribuzione planimetrica dei locali costituenti il fabbricato è meglio visibile dalle richiamate rappresentazioni grafiche cui si rimanda.

Dai documenti acquisiti risulta che l'attuale stato di fatto e di consistenza dell'edificio risulta derivante da importante intervento di ristrutturazione, con ampliamento, cui è stato oggetto l'involucro edilizio originario, avvenuto a partire dagli anni 2007/2011.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Il piano primo del fabbricato ha accesso direttamente dalla precitata via, mentre il piano terreno è accessibile dall'area di terreno, al pari del locale ad uso deposito censito come sub 6.
Il piano terreno dell'edificio consta di locale soggiorno, bagno e vano ripostiglio; a lato, accessibile sia dal soggiorno che dall'area pertinenziale, vi è ampio locale, quest'ultimo assentito in linea edilizia – nonché censito al Catasto Fabbricati - con destinazione d'uso a magazzino.
Dal locale soggiorno si diparte rampa di scala interna che conduce al sovrastante piano primo, risultante composto da disimpegno-ingresso (quest'ultimo direttamente accessibile dalla pubblica via), due camere, bagno e tre locali sottotetto ad uso sgombero.
A lato del bagno si diparte altra rampa di scala che conduce al piano sottotetto composto da un unico locale ad uso sgombero.

Nell'attuale stato di fatto il fabbricato mostra delle lavorazioni ed opere da completare con specifico riferimento alle dotazioni impiantistiche [riscaldamento, elettrico, idrico-sanitario, etc.] ed alle parti interne ed esterne [porzione di tamponamento murario e facciata al piano sottotetto, bagni, balconi, etc], come *infra* riferito e comunque meglio rilevabile dal rilievo fotografico prodotto.

<u>In questa sede peritale viene previsto a cura ed onere della parte aggiudicataria l'esecuzione di tutte le opere, lavorazioni, parti impiantistiche e non risultanti da completare</u> e/o non idonee / conformi a soddisfare i previsti requisiti igienico – sanitari in ambito di abitabilità, con l'ottenimento delle correlate certificazioni previste dalla normativa di settore.

Peraltro, stante la potenziale pericolosità di talune porzioni [a titolo esemplificativo e non esaustivo: i parziali manufatti di balconi privi di soletta / piano di appoggio, come pure di parapetto di protezione, il locale al piano sottotetto privo di parapetto di protezione ed altre ancora, all'uopo da identificarsi] preme rimarcare che, <u>già nella fase preliminare dell'eventuale visita all'immobile, dovranno venir previsti e posti in essere appositi accorgimenti / opere provvisorie tali da assicurare la visita in condizioni di sicurezza</u>.

Il fabbricato mostra caratteristiche riconducibili alle case montane, con facciate in parte realizzate con conci e tessere in pietra ed in parte ad intonaco tinteggiato.
La porzione di facciata in corrispondenza del piano sottotetto, come detto, da completare, mostra il tamponamento murario al grezzo.
La copertura è con piccola e grossa orditura lignea e sovrastante manto con lose in pietra.
I serramenti esterni, al pari dell'abbaino, sono in legno vetri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

I locali mostrano pavimentazioni tendenzialmente con piastrelle tipo in gres ceramico o tipo palchetto prefinito.
Le pareti sono ad intonaco tinteggiato, parzialmente rivestite con pannellature lignee o piastrelle tipo gres ceramico.

Le porte interne sono in legno.
I due locali da destinarsi a bagno risultano da completare con riferimento agli apparecchi igienici (vi è solo una vasca in quello al piano terreno) ed agli allacciamenti rispettivi.

Gli impianti tecnici a corredo del fabbricato, quali quelli idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento, risultano da completare, previa verifica della corretta esecuzione e conformità alle normative di settore delle parti ed enti già montati; a titolo esemplificativo e non esaustivo, risultano tra l'altro non installati: la caldaia per il riscaldamento ed i relativi allacci; gli apparecchi per la distribuzione del calore; i frutti dell'impianto elettrico *et cetera*.

L'area di terreno pertinenziale è delimitata sui vari lati da recinzione; giova rammentare che sui due lati di cui infra risultano collocati due cancelletti pedonali ed un cancello carraio per il collegamento con il fondo attiguo, posto sul lato ad ovest [nella presente "IMMOBILE B"] e quello a sud, come già e meglio riferito al subparagrafo A.4.2) cui si rimanda al fine di evitare superflue duplicazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

- TOMO B -

" IMMOBILE B "
fabbricato destinato ad uso abitazione,
con area di terreno pertinenziale,
sito nel Comune di Salbertrand (To), frazione Oulme,
via Luigi Gros civico n. 29

figura
vista dell'immobile, ripresa dalla pubblica via su cui prospetta

figura
vista dell'immobile, ripresa da valle, in prossimità dell"area di terreno ad esso pertinenziale

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

B.1-2) **"IMMOBILE B" - risposta ai quesiti** *sub.* **1**) *et sub.* **2**)
[identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali e precisazioni]

"IMMOBILE B" - identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali

In Comune di **Salbertrand** (**To**), frazione **Oulme**, **via Luigi Gros** civico **numero 29**, diritto di piena proprietà, per l'intero [1/1], di bene immobile così costituito:

fabbricato destinato ad uso abitazione, con area di terreno pertinenziale, avente accesso pedonale dalla predetta pubblica via, rispetto alla quale [in aderenza a quanto operato nei documenti catastali ed edilizi] risulta elevato a due piani fuori terra, oltre piano sottotetto e piano seminterrato, fra loro collegati internamente per mezzo di rampe di scala e, più precisamente, risulta così composto:

- al piano terreno (1° fuori terra): locale ad uso soggiorno, con ingresso su portico;
- al piano primo (2° fuori terra): disimpegno, camera e bagno, oltre ad un balcone;
- al piano sottotetto (3° fuori terra): un locale ad uso soffitta, con la precisazione che, alla data dei menzionati sopralluoghi, è apparso utilizzato ai fini abitativi in assenza di titolo edilizio;

il tutto formante unico corpo posto alle seguenti coerenze generali, salvo più esatte, [di seguito descritte assumendo come riferimento il piano ideale rispetto la pubblica via]:

via Luigi Gros, proprietà della particella 915 [quest'ultima corrispondente all'"immobile A" di cui alla presente relazione], proprietà della particella 490, proprietà della particella 687, proprietà della particella 451, tutte del foglio 18, mappa Catasto Terreni del citato Comune.

L'immobile in oggetto [situazione al 20/12/2024] è così censito al Catasto Fabbricati di Salbertrand (To), in virtù di variazione del 26/08/2005 pratica n. TO0340727 (n. 94333.1/2005), per fusione-ampliamento-ristrutturazione delle precedenti u.i.u. già censite come foglio 18, particella 834, rispettivamente sub 2 et sub 3:

- foglio **18** _ particella **834** _ sub **4** _ via Luigi Gros n. 29 piano S1-T-1-2 _ categoria A/2 _ classe 2 _ consistenza 4,5 vani _ superficie catastale totale 126 m² - totale escluse aree scoperte 116 m² _ rendita euro 395,09

"IMMOBILE B" - ulteriore trattazione circa la situazione catastale e cronistoria

All'attualità,[19] la descritta unità immobiliare urbana [di seguito u.i.u.] figura intestata, in linea catastale, al signor *[omissis A]* [nato a Xxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx c.f. xxxxxxxxxxx], proprietà' 1/1 *[Cfr all. 28]* .

L'attuale identificazione corrisponde con quella risultante dai Pubblici Registri

[19] Con riferimento alla già indicata data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Immobiliari, come meglio riferito all'apposito paragrafo.

Lo stato di consistenza della descritta u.i.u. è riprodotto nella rispettiva planimetria catastale *[Cfr all. 29]*, ultima in atti, con la precisazione che esso, per quanto rilevante ai fini catastali, è da ritenersi corrispondente all'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di ispezione peritale.

Cronistoria catastale dell'attuale immobile, sulla base delle visure acquisite *[Cfr all. 1]*, da ritenersi per tutte Catasto Fabbricati di Salbertrand (To), foglio 18 *[Cfr all. 30]*:

- l'attuale u.i.u. foglio 18, particella 834, sub 4 è stata costituita in virtù di variazione del 26/08/2005 pratica n. TO0340727 (n. 94333.1/2005), per fusione-ampliamento-ristrutturazione delle precedenti u.i.u. rispettivamente così già censite:
  u.i.u. particella 834, sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 26 m², rendita € 41,63;
  u.i.u. particella 834, sub 3, categoria C/2, classe 2, consistenza 39 m², rendita € 62,44;
- le citate precedenti u.i.u. part. 834, sub 2 et sub 3, erano state entrambe costituite con denuncia del 10/02/1994 Pratica n. 36386 (n. 1148.1/1994).

L'u.i.u. insiste su sedime distinto nell'attuale mappa Catasto Terreni al foglio 18, particella 834, avente il seguente classamento: qualità ente urbano, superficie are 01 centiare 90 *[Cfr all. 31]*.

Cronistoria sintetica del menzionato sedime [omessa la precisazione del foglio]:

- l'attuale particella 834 di mq 190 deriva dal tipo mappale del 25/07/2005 pratica n. TO0281676, per variazione della precedente particella 834 di mq 60, comprendente altresì la precedente particella 452 di mq 65 et la particella 799 di mq 65, quest'ultime contestualmente soppresse;
- a sua volta, la precitata ex particella 834 di mq 60 era stata costituita in virtù della variazione del 05/04/2001 pratica n. 60038, per variazione della precedente particella 736, di stessa consistenza, quest'ultima così censita fin dall'impianto meccanografico del 01/07/1971;
- la ex particella 452 di mq 65 figurava così censita fin dalla predetta data di impianto;
- la ex particella 799 di mq 65 era stata costituita in virtù di frazionamento del 10/04/1987 n. 281, per variazione della precedente particella 451.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

B.3) "IMMOBILE B" - risposta al quesito *sub.* 3)
[stato di occupazione]

Come all'uopo dato atto nel processo verbale del primo sopralluogo *[Cfr all. 3]*, e riconfermato in sede del successivo esperito il 23/12/2024 *[Cfr all. 4]*, il signor *[omissis A]* ha riferito che l'immobile in oggetto è dallo stesso occupato ed abitato unitamente al proprio nucleo famigliare.

Ad abbondanza, anche nella nota in origine ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Torino, Ufficio Territoriale di Susa *[Cfr all. 14]*,[20] si dà atto che non risultano contratti di locazione o comodato in cui il predetto soggetto sia locatore.

B.4) "IMMOBILE B" - risposta al quesito *sub.* 4)
[formalità pregiudizievoli di iscrizione e trascrizione, vincoli, oneri, condominio]

B.4.1) "IMMOBILE B" - formalità pregiudizievoli

Da quanto rilevabile dalle certificazioni notarili sostitutive prodotte in atti e dalla ispezione ipotecaria di aggiornamento acquisita, relativa al solo debitore esecutato *[Cfr all. 15]*, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, alla data di aggiornamento del 20/12/2024, risultano le seguenti formalità di pregiudizio gravanti, tra l'altro, sull'immobile in oggetto e, più precisamente [per maggiore dettaglio circa l'identificazione catastale degli immobili colpiti dalle formalità di cui *infra*, al fine di evitare superflue duplicazioni, si rimanda al paragrafo A.4.1)]:

- ipoteca volontaria iscritta in data **21/03/2003** ai numeri 2936/317, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 11/03/2003 rogito Notaio Annese Aldo rep. n. 75256, a favore di "*[omissis D]* " [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], per importo capitale di € 71.627,56, con iscrizione complessiva di € 143.255,12 e durata 15 anni;

  gravante sulla piena proprietà, per l'intero, del solo immobile in oggetto [quivi indicato con i pregressi identificativi del Catasto Fabbricati foglio 18, particella 834, rispettivamente sub. 2 et sub 3];

- ipoteca volontaria iscritta in data **24/12/2007** ai numeri 13679/2670, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del 20/12/2007 rogito Notaio Alfredo Annese rep. n. 21192/6989 a favore di "*[omissis D]* " [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per importo capitale di €

[20] Pervenuta il 27/04/2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

120.000,00, con iscrizione complessiva di € 240.000,00 e durata 20 anni
gravante sulla piena proprietà, per l'intero, del solo immobile in oggetto [quivi indicato con l'attuale identificativo del Catasto Fabbricati di foglio 18, particella 834, sub 4];

- pignoramento immobiliare trascritto in data **09/03/2021** ai numeri 1931/1546, nascente da atto esecutivo o cautelare del 11/02/2021, rep. n. 1222/2021, eseguito dagli Ufficiali Giudiziari di Torino, a favore di "*[omissis B]*" [con sede Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato];
  gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto [quivi indicato con l'attuale ed i precedenti identificativi del Catasto Fabbricati], nonché sugli altri immobili pignorati di cui al procedimento n. 156/2021 R.G.E.;

- ipoteca giudiziale iscritta in data **10/03/2021** ai numeri 1987/194, nascente da decreto ingiuntivo con atto del 05/11/2020, Tribunale di Cuneo, rep. n. 1405, a favore di "*[omissis E]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 12.250,02, con iscrizione complessiva di € 25.000,00
  gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto [quivi indicato con l'attuale identificativo del Catasto Fabbricati], nonché sugli altri immobili oggetto della presente relazione peritale;

- ipoteca giudiziale iscritta in data **11/05/2021** ai numeri 3885/410, nascente da decreto ingiuntivo con atto del 11/08/2020 emesso dal Tribunale di Torino rep. n. 5587/2020, a favore di "*[omissis F]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 11.608,95, con iscrizione complessiva di € 27.500,00:
  gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto [quivi indicato con l'attuale identificativo del Catasto Fabbricati], nonché sugli altri immobili di cui al procedimento iscritto al n. 156/2021 R.G.E.;

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **12/12/2023** ai numeri 9869/969, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06/12/2023 emesso da *[omissis G]* rep. n. 10689/11023, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 78.174,14, con iscrizione complessiva di € 156.348,28;
  gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto [quivi indicato con l'attuale identificativo del Catasto Fabbricati], nonché sugli altri immobili di cui al procedimento iscritto al n. 156/2021 R.G.E.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **17/04/2024** ai numeri 3126/292, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/04/2024 emesso da *[omissis G]* rep. n. 11174/11024, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 106.437,55, con iscrizione complessiva di € 212.875,10;

  gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto [quivi indicato con l'attuale identificativo del Catasto Fabbricati], nonché su altri immobili di cui all'odierno procedimento;

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **17/04/2024** ai numeri 3127/293, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/04/2024 emesso da *[omissis G]* rep. n. 11175/11024, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 93.556,92, con iscrizione complessiva di € 187.113,84;

  gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto [quivi indicato con l'attuale identificativo del Catasto Fabbricati], nonché su altri immobili di cui all'odierno procedimento;

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **17/04/2024** ai numeri 3128/294, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/04/2024 emesso da *[omissis G]* rep. n. 11176/11024, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 75.609,96, con iscrizione complessiva di € 151.219,92;

  gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto [quivi indicato con l'identificativo attuale del Catasto Fabbricati], nonché su altri immobili di cui al procedimento odierno;

- pignoramento immobiliare trascritto in data **27/06/2024** ai numeri 5748/4774, nascente da atto esecutivo del 12/06/2024, rep. n. 13873, eseguito da U.N.E.P. della Corte D'Appello di Torino, a favore di "*[omissis C]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato];

  gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto [quivi indicato con l'identificativo attuale del Catasto Fabbricati], nonché su altri immobili di cui all'odierno procedimento.

Le descritte formalità pregiudizievoli unicamente gravanti sull'immobile in oggetto sono suscettibili di cancellazione totale, mentre le altre formalità menzionate possono cancellarsi in modo circoscritto e limitatamente ai singoli lotti trasferiti ed indicati nel rispettivo decreto di trasferimento [annotazione per restrizione di beni] oppure, in alternativa, sempre mediante cancellazione totale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

La cancellazione di tali formalità pregiudizievoli sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Ciò precisato, appare confacente provvedere di seguito alla stima presuntiva degli oneri di cancellazione delle menzionate molteplici formalità di pregiudizio ipotizzando che, per quelli gravanti su più immobili pignorati, le stesse vengano cancellate in modo circoscritto e limitato ai singoli lotti trasferiti [annotamento per restrizione di beni], rimarcato peraltro che, per quanto è dato di rilevare, in tal caso la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta è rappresentata dal minore importo tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti, dato questo ad oggi incognito.

La quantificazione esatta degli importi per la cancellazione delle formalità non può che avvenire all'esito dell'aggiudicazione / trasferimento degli immobili, dal che, allo stato non può che prospettarsi una stima indicativa così esplicitabile:

- l'importo complessivo di € 4.610,00, di cui € 3.788,00 a titolo di imposta ipotecaria, € 472,00 a titolo di imposta di bollo, nonché l'importo di € 350,00 a titolo di tassa ipotecaria, oltre alle incidenze professionali per la redazione e la presentazione delle correlate n. 10 domande di annotamento, la cui stima, in questa sede, può indicativamente esprimersi nell'importo complessivo di circa € 2.400,00, oltre oneri accessori dovuti.

B.4.2) "IMMOBILE B" - vincoli, oneri, precisazioni rilevanti e condominio

Sulla base di quanto attestato nelle certificazioni notarili sostitutive prodotti in atti e di quanto rilevabile dalla documentazione acquisita e/o disaminata, così si relaziona in ordine alla sussistenza di vincoli o pesi gravanti sull'immobile, richiamato in particolare quanto riferito nella presente relazione, con riferimento altresì ai descritti diritti reali di garanzia.

La vendita dell'immobile è da ritenersi soggetta all'osservanza delle disposizioni e di quanto contenuto nei titoli di provenienza meglio identificati all'apposito paragrafo e, segnatamente:

- atto pubblico di donazione accettata del 29/05/2001 rogito Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 11/06/2001 ai numeri 4212/3103 *[Cfr all. 17]* [relativamente alla porzione immobiliare in allora censita al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 834, rispettivamente sub 2 et 3, al "bene comune non censibile" già identificato come foglio 18, particella 834, sub 1, nonché al terreno già censito al Catasto Terreni al foglio 18, particella 452];
- atto pubblico di compravendita in pari data 29/05/2001 rogito Notaio Aldo Annese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

repertorio n. 72554, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 11/06/2001 ai numeri 4213/3104 *[Cfr all. 17]* [relativamente alla porzione immobiliare in allora censita al Catasto Terreni al foglio 18, particella 799].

I cui rispettivi contenuti sono da intendersi integralmente richiamati ed in toto ritrascritti nella presente, rimanendo a carico dell'acquirente.

Nel menzionato atto pubblico di compravendita in pari data 29/05/2001 rogito Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554, relativamente al terreno compravenduto, in allora censito al Catasto Terreni al foglio 18, particella 799, viene dato atto quanto segue: *«I venditori precisano ed il compratore ne prende atto che per l'accesso e recesso alla strada (via Luigi Gros) il mappale come sopra trasferito ha servitù attiva di passaggio pedonale a cavallo tra il confine dei mappali Foglio 18 nn. 450 et 451».*

Giova peraltro evidenziare che tale terreno è stato accorpato – in modo da divenire un unico corpo - alla sopra menzionata porzione immobiliare pervenuta in capo all'odierno debitore con il predetto atto pubblico di donazione accettata, con la precisazione che quest'ultima risulta avere accesso e recesso pedonale diretto dalla citata pubblica via.

Il trasferimento dell'immobile avverrà a corpo e nello stato di fatto in cui esso si trova, con gli inerenti diritti, servitù, accessioni e pertinenze, con la rispettiva situazione edilizio-urbanistica, e così come è pervenuto per il diritto di piena proprietà per l'intero con il predetto atto pubblico.

Al fine di evitare superflue duplicazioni, è da ritenersi qui richiamata la trattazione già svolta al paragrafo A.4.2), in ordine a quanto emerso dalle ispezioni peritali svolte sui luoghi, in relazione al cancello carraio ed al cancelletto pedonale presenti nell'attuale stato di fatto in corrispondenza della recinzione posta sul lato est dell'immobile in oggetto che lo delimita da quello ad esso attiguo [insistente sull'attuale particella 915, stesso foglio e mappa], anch'esso colpito dal vincolo del pignoramento *de quo* ed oggetto della presente relazione.

Alla luce di quanto relazionato al precitato paragrafo e delle considerazioni svolte, per ragioni di prudenza, nel perimetro di questa sede peritale, fatta salva la più corretta valutazione giuridica, appare confacente prevedere:

- la costituzione di una servitù di passaggio carraio, esclusivamente per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, a favore del fondo in oggetto, distinto nell'attuale mappa Catasto Terreni al foglio 18, particella 834 ["immobile B" di cui alla presente relazione], da esercitarsi sul tratto di sedime del fondo ad esso attiguo [distinto al Catasto Terreni al foglio 18, particella 915, nella presente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

"immobile A"], a ridosso con la linea dividente fra i medesimi e predetti fondi, nel tratto compreso fra la pubblica via Luigi Gros e la posizione dell'attuale cancello carraio esistente sulla medesima linea dividente [distinto con il numero romano I nella già menzionata tavola indicativa, *Cfr all. 16*], in modo da risultare di minor danno per il fondo servente;

- l'onere a carico del soggetto che si renderà aggiudicatario del fondo in oggetto ["immobile B"] di provvedere, a proprio carico ed onere, previa presentazione di pratica edilizia, alla chiusura del cancello pedonale esistente nell'attuale stato di fatto dei luoghi in corrispondenza della linea dividente fra i due menzionati immobili, rispettivamente distinti con le particelle 834 et 915, foglio 18, mappa Catasto Terreni [distinto con il numero romano II nella predetta tavola indicativa].

Posta la tipologia dell'immobile in oggetto, non si rileva tuttavia traccia della trascrizione di eventuale ed astratto regolamento di Condominio che lo possa riguardare.

Dalle ricerche condotte[21] non si è ravvisata la sussistenza di elementi da cui possa risultare che l'immobile in oggetto sia gravato da censo, livello od uso civico, o che vi possa essere stata affrancazione da tali pesi.

B.5) "**IMMOBILE B**" - **risposta al quesito** *sub.* **5**)
[spese e procedimenti giudiziari]

La tematica afferente le spese condominiali non viene trattata giacché, come riferito, l'immobile non risulta interessato da regolamento di Condominio.

Dall'esame dei Pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Susa, con aggiornamento al 20/12/2024, non si rilevano elementi da cui risulti la pendenza di procedimenti giudiziari relativi all'immobile, ulteriori rispetto a quello odierno riunito.

[21] Con specifico riferimento al portale "Usi Civici" della Regione Piemonte che espone i dati relativi ai vincoli di uso civico presenti sul territorio piemontese, suddivisi per comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

B.6) **"IMMOBILE B" - risposta al quesito** *sub.* **6**)
[proprietari attuali e nel ventennio anteriore]

Sulla base delle due certificazioni notarili sostitutive prodotte in atti, alla data di trascrizione del pignoramento più datato, il diritto di piena proprietà per l'intero [1/1] del bene immobile oggetto di esame risultava in capo:

- al signor *[omissis A]*, nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxx,

ad esso pervenuto, nel dichiarato stato di "celibe", in virtù *[Cfr all. 17]*:

- di atto pubblico di donazione accettata del 29/05/2001 rogito Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 11/06/2001 ai numeri 4212/3103, per donazione ricevuta dalla propria madre signora *[omissis H]* in *[omissis A]* [nata il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxx],

  [relativamente alla porzione immobiliare in allora censita al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 834, rispettivamente sub 2 et 3, al "bene comune non censibile" già identificato come foglio 18, particella 834, sub 1, nonché al terreno già censito al Catasto Terreni al foglio 18, particella 452];

- di atto pubblico di compravendita in pari data 29/05/2001 rogito Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data 11/06/2001 ai numeri 4213/3104, per acquisto compiutone dai coniugi signor *[omissis K]* [nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx] e signora *[omissis L]* [nata il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], in regime di comunione legale fra loro

  [relativamente alla porzione immobiliare in allora censita al Catasto Terreni al foglio 18, particella 799].

Al fine di evitare superflue duplicazioni si rimanda alla ricostruzione delle vicende catastali operata all'apposito paragrafo A.1-2).

Alla predetta donante i predetti immobili pervennero in virtù di successione legittima del signor *[omissis I]* [nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx))], apertasi in data 05/08/1988, dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Susa numero 90, volume 757, trascritta in data 09/02/1989 ai numeri 1142/885 *[Cfr all. 18]*.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, risulta trascritta in data 24/05/2021 ai numeri 4284/3354 la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità *[Cfr all. 1]*,[22] derivante da atto notarile pubblico del 29/05/2001 rogito

[22] La nota di trascrizione di tale accettazione risulta altresì depositata nel fascicolo telematico da parte del Difensore del Creditore co-procedente, con la precisazione che nella rispettiva nota di deposito si legge, tra l'altro, che «Sussistevano infatti i presupposti per la trascrizione della accettazione tacita in quanto i beni sono stati dall'erede [omissis H] in parte venduti e in parte donati all'esecutato [omissis A]»

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

Notaio Aldo Annese repertorio n. 72554, a favore della citata signora *[omissis H]*, contro il signor *[omissis I]*, in relazione alla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto, quivi identificato sia con riferimento all'attuale identificativo del Catasto Fabbricati [foglio 18, particella 834, sub 4], che a quelli pregressi, sia del Catasto Fabbricati,[23] che del Catasto Terreni.[24]

Circa l'ulteriore provenienza della porzione di fondo, in origine censita al Catasto Terreni al foglio 18, particella 736 et particella 452, per quanto emergente dalle ricerche presso i vecchi schedari delle partite catastali in conservazione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Torino.

Al predetto signor *[omissis I]* il maggior corpo dell'immobile in oggetto era ad esso pervenuto in virtù di successione in morte del signor *[omissis J]*, apertasi il 06/08/1950, n. 6, volume 191.

Tale porzione di fondo risultava, in maggior consistenza, in proprietà al predetto originario proprietario già all'impianto del Catasto Terreni, risalente all'anno 1939, non rilevandosi, dunque, ulteriori e ancora pregressi atti di acquisto fra vivi.

Relativamente invece alla porzione di fondo in allora censita al Catasto Terreni al foglio 18, particella 799, il precedente atto traslativo con cui essa è pervenuta ai predetti coniugi, signori *[omissis K]* e signora *[omissis L]*, è rappresentato da atto pubblico di compravendita del 28/07/1981 rogito Notaio Emanuele Chianale rep. 57553, trascritto in data 07/08/1981 ai numeri 4999/4169.

B.7) **"IMMOBILE B" - risposta al quesito *sub.* 7**)
[pratiche edilizie e situazione urbanistica]

Dalla documentazione ottenuta dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Salbertrand (To) si rileva che per l'immobile in oggetto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi in linea edilizia:[25]

- concessione edilizia gratuita n. 13/2001 del 06/12/2001 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione *[Cfr all. 33]*;
- denuncia di inizio attività protocollata in data 18/01/2004 al n. 114, in variante alla predetta concessione edilizio n. 13/2001, per esecuzione di modeste modifiche rispetto a quanto assentito *[Cfr all. 34]*;
- denuncia di inizio attività protocollata in data 07/05/2004 al n. 1495, per

[23] Cfr già foglio 18, particella 834, sub 2 et sub 3
[24] Cfr già foglio 18, particella 736 et già foglio 18, particella 452
[25] Qui allegati in copia unitamente a stralcio della documentazione anche grafica ad essi rispettivamente di corredo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

installazione di serbatoio interrato Gpl ad uso domestico, da porre in opera nell'area di terreno pertinenziale il fabbricato *[Cfr all. 35]*;

- permesso di costruire n. 05/2007 del 23/02/2007 afferente, per quanto qui di interesse, la realizzazione di manufatto da giardino, tipo "gazebo", da posizionarsi sull'area di terreno pertinenziale, oltre ad interventi riguardanti il fabbricato nella presente convenzionalmente identificato come "immobile A" *[Cfr all. 20]*;
- denuncia di inizio attività [D.I.A.] protocollata in data 15/02/2011 al numero 411, in variante al predetto permesso di costruire n. 05/2007, afferente la realizzazione la realizzazione di manufatti da giardino (deposito e gazebo) entrambi da posizionarsi, in sostituzione del già previsto gazebo in allora esistente, sull'area di terreno pertinenziale di cui all'immobile in oggetto, oltre ad interventi riguardanti il fabbricato nella presente identificato come "immobile A" *[Cfr all. 21]*.

Dal certificato di destinazione urbanistica ottenuto *[Cfr all. 24]* si rileva che l'immobile in oggetto [Catasto Terreni, foglio 18, particella 834] ricade in zona che il Piano regolatore Generale Comunale vigente, classifica: *"ai2 - ANNUCLEAMENTO RURALE - AGRICOLO - ABITATIVO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE"*.

La disciplina d'intervento in tale area è dettata dall' art.21, art.27 e art.44 delle Norme Tecniche di Attuazione e tabella 18, tabella 2 e tabella 7

Dagli "Elaborati Geologici – Carta di Sintesi della pericolosità Geomorfologica" si rileva: *«Conoide attivo» _ «Classe III b3 - all'interno della quale, "a seguito della realizzazione di opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi completamenti»*.

Per le ulteriori prescrizioni si rimanda ai contenuti del predetto C.D.U. e degli atti del P.R.G.C. e del regolamento edilizio depositati presso gli Uffici Municipali.

B.8) **"IMMOBILE B" - risposta al quesito** ***sub.*** **8**)
[circa la regolarità edilizio-urbanistica ed attestato di prestazione energetico]

Non risulta rinvenuto il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità per il fabbricato in oggetto.

Da quanto emerso, fra la documentazione in conservazione presso l'Ufficio Tecnico, vi è una dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal proprietario e dal progettista, con relativi allegati, resa ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, portante la data del 19/09/2005, peraltro, apparentemente priva del timbro di protocollo di presentazione/ricezione.

Tenuto anche conto del grado di prudenza correlato al presente incarico, gli elementi ad oggi noti non appaiono tuttavia sufficienti per poter determinare che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

l'abitabilità – astrattamente a prescindere da quanto evidenziato circa l'apparente mancanza di data certa della predetta dichiarazione – si sia eventualmente attestata alla luce della normativa in allora vigente,[26] la cui tematica, all'occorrenza, potrà essere oggetto di ulteriore approfondimento a cura del soggetto aggiudicatario.

Dalla comparazione fra l'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di ispezione peritale, e lo stato di consistenza assentito in linea edilizia in virtù dei menzionati titoli edilizi, non si rileva la sussistenza di irregolarità edilizie caratterizzanti il fabbricato in oggetto,[27] salvo quanto segue:

a. posto che con la precitata concessione edilizia n. 13/2001 del 06/12/2001 il locale sottotetto è stato assentito come "non abitabile" e collegato con il sottostante piano primo per mezzo di "botola" – situazione non modificata dai successivi titoli edilizi – va evidenziato che, nell'attuale stato di fatto dei luoghi, detto locale è risultato collegato al sottostante piano primo per mezzo di rampa di scala in legno (localizzata in luogo del ripostiglio previsto), peraltro con significativa pendenza, ed è apparso utilizzato a fini abitativi [camera da letto];
b. nella planimetria del piano terreno dell'elaborato progettuale di corredo alla D.I.A. del 18/01/2004 n. 114, per verosimile refuso grafico, non viene rappresentata graficamente la rampa di scala di collegamento fra tale piano ed il primo.

L'apparente modificazione della destinazione d'uso del citato locale sottotetto *[cfr. punto a)]* non appare regolarizzabile in linea edilizia per inidoneità delle caratteristiche costruttive e dei requisiti igienico-sanitari.

In questa sede peritale, si prevede a carico del soggetto aggiudicatario la rimessa in ripristino dei luoghi come assentiti in linea edilizia, con la correlata destinazione d'uso autorizzata per il citato locale sottotetto; si prevede di conservare la rampa di scala di collegamento, all'occorrenza, con altra di diversa tipologia, al fine di permettere un più agevole accesso al locale sottotetto, il tutto previa presentazione di pratica edilizia, prevista nella "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" [C.I.L.A.] in sanatoria che, opportunamente, potrà permettere la rappresentazione anche

---

[26] Salvo più corretta valutazione giuridica *«Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione […] 4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni. 5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta […]»*

[27] Fermo restando quanto disposto dalla vigente normativa in materia edilizio-urbanistica, anche in ordine alle tolleranze costruttive ed esecutive, giova evidenziare che il puntuale accertamento della conformità dell'attuale stato di fatto del fabbricato a quanto assentito in linea edilizia, avuto anche riguardo alla giacitura ed all'andamento altimetrico dell'area su cui insiste, dovrebbe presupporre l'effettuazione di apposito rilievo metrico strumentale plano-altimetrico dello stato di fatto dei luoghi, eccedente rispetto l'incarico peritale ricevuto che, all'occorrenza, potrà essere svolto a cura del soggetto acquirente con l'ausilio di professionista di fiducia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

della rampa di scala di cui si è detto *[cfr. punto b)]*, in modo da "emendare" l'evidenziato verosimile refuso grafico.

Il costo medio del professionista abilitato per la redazione e presentazione della prevista pratica edilizia può presuntivamente stimarsi in circa € 850,00, oltre oneri accessori e la prevista sanzione di importo pari ad € 1.000,00.

All'esito della consultazione dell'apposito servizio telematico del "SIPEE",[28] con riferimento al 21/01/2025, è da ritenere che l'immobile in oggetto non sia dotato di Attestato di prestazione energetica.

B.9) **"IMMOBILE B" - risposta al quesito** ***sub.*** **9**)
[valore di mercato]

Al fine di evitare superflue duplicazioni, sono qui da ritenersi integralmente richiamate ed in toto ritrascritte le considerazioni e precisazioni in punto di stima già esplicitate al paragrafo A.9).

Anche in questo caso l'incidenza della superficie dell'area scoperta di pertinenza del corpo di fabbrica non verrà concretamente determinata, seppur la rispettiva sussistenza verrà adeguatamente tenuta in considerazione ai fini della esprimenda valorizzazione.

Alla luce dei criteri esplicitati, il computo della superficie lorda commerciale dell'immobile in oggetto può così esprimersi, alla luce dei contenuti grafici degli elaborati planimetrici acquisiti e delle misurazioni metriche di verifica rilevate in loco, posto che le risultanze di superficie di cui infra, soggette ad arrotondamento, debbono ritenersi indicative e quale mero "strumento di calcolo per addivenire alla espressione del giudizio estimativo, il cui esprimendo valore è comunque ed in ogni caso da intendersi riferito a "corpo".

In considerazione della modesta superficie dei locali al piano seminterrato, come pure della loro collocazione al medesimo livello dell'area di terreno pertinenziale, appare confacente prevederne, ai fini estimativi, un coefficiente di omogeneizzazione del 100% evidenziato, peraltro, che così operando la rispettiva risultanza complessiva risulta di entità uguale a quella riportata nella banca dati catastale:

[28] "Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

superficie lorda commerciale omogeneizzata " IMMOBILE B "

porzione di immobile	superficie lorda	percentuale di omogeneizzazione	parziali sup. commerciale omogeneizzata	sup. commerciale omogeneizzata	sup. comm.le omogeneizzata (arr.)
locali abitativi al piano terreno	33,00	100,0%	33,00		
locali abitativi al piano 1°	33,00	100,0%	33,00		
balconi	17,00	30,0%	5,10		
locali sgombero al p. seminterrato	33,00	100,0%	33,00		
locale sgombero al p. soffitta	23,00	50,0%	11,50		
			totale	115,60	116,00

Le risultanze in punto di stima cui si è pervenuti dalle ricerche di mercato condotte – riportate al precitato paragrafo A.9) e qui da intendersi integralmente ritrascritte - sono state ponderatamente adeguate, con l'applicazione di congrui coefficienti correttivi, al fine di valutare debitamente, in via economica, le peculiari condizioni dell'immobile periziando e, di riflesso, definirne il più probabile valore di mercato attuale, il tutto mediante l'apprezzamento delle seguenti principali condizioni:

a. le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, nella presente sintetizzate,[29] tenuto conto delle peculiari condizioni e stato di fatto che lo caratterizza, fra cui la posa in opera di idonea caldaia per l'impianto di riscaldamento e la rimozione del cancelletto pedonale posto sulla recinzione che lo delimitata, sul rispettivo lato est, dal fondo attiguo [nella presente costituente l'"IMMOBILE B"], il tutto prevedendo di applicare, alla luce di computi preliminari, un coefficiente correttivo complessivo in misura pari a circa il 3%;
b. l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da trasferirsi, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento, i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e le correlate incidenze professionali, nonché gli oneri professionali ed accessori per la presentazione della pratica edilizia, con la definizione di un complessivo coefficiente correttivo riduttivo di circa il 8%.

Effettuate le analisi del caso, il più probabile *"valore di mercato"* attuale della piena proprietà, per l'intero, dell'immobile può pertanto così esplicitarsi:

stima del più probabile valore di mercato "IMMOBILE B"

	superficie lorda commerciale		valore medio unitario ante adeguamento		valore di mercato piena proprietà ante adeguamento
	mq 116	x	€/mq. 1.500,00	=	€ 174.000,00=

adeguamenti e correzioni alla stima

- per le condizioni peculiari dell'immobile di cui al predetto punto a) rispetto a rispetto a quelli rilevati dalle ricerche di mercato; - 3,0%
- per assenza garanzia per vizi e gli altri aspetti di cui al punto b) - 8,0%

valore di mercato adeguato con coefficienti correttivi	=	€ 154.860,00=
valore di mercato piena proprietà congruamente arrotondato	=	**€ 155.000,00=**
corrispondente ad un valore medio unitario al mq. già adeguato di circa		€/mq 1.336,00=

[29] E comunque meglio documentate negli allegati di corredo [con particolare riferimento al rilievo fotografico, i cui contenuti debbono qui ritenersi con carattere preminente rispetto la descrizione nella presente operata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

Il procedimento di stima utilizzato, come pure le condizioni correttive previste [nella presente evidenziate e raggruppate complessivamente con riferimento alle varie tipologie], al pari dell'entità della superficie lorda commerciale dell'immobile, debbono ritenersi quale mero strumento di calcolo per addivenire alla espressione del richiesto giudizio estimativo, la cui valutazione è comunque ed in ogni caso da intendersi riferita a "corpo" - e non a misura - nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In conclusione, all'esito delle analisi svolte, il più probabile valore di mercato attuale, all'uopo adeguato con i coefficienti percentuali correttivi di cui al quesito, della piena proprietà, per l'intero [1/1] dell'immobile nella presente convenzionalmente denominato come "**IMMOBILE B**", può dunque stimarsi nel complessivo importo, in arrotondamento, di **euro 155.000,00**=.

La valutazione formulata è da ritenersi espressa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla normativa edilizia ed urbanistica, con annessi diritti, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, intendendosi richiamato quanto riferito nella presente relazione di stima, e/o rinvenibile nelle allegazioni documentali ad essa di corredo.

B.10) **"IMMOBILE B" - risposta al quesito *sub.* 10**)
[descrizione immobile]

- allegazioni esplicative di riferimento -

L'immobile è meglio rappresentato e visibile nel seguenti allegati documentali esplicativi, cui si rimanda anche per una più puntuale descrizione e/o comprensione:

- nell'estratto di mappa catastale ove è riprodotto il sedime dell'area su cui insiste *[Cfr all. 12]*;
- nella tavola di localizzazione spaziale composta da estratto toponomastico ed ortofoto aerea della zona *[Cfr all. 26]*;[30]
- nella planimetria catastale – ultima in atti – dell'unità immobiliare urbana rappresentante il rispettivo stato di consistenza come dichiarato al Catasto Fabbricati *[Cfr all. 29]*;
- nel rilievo fotografico ripreso in occasione dei menzionati sopralluoghi svolti, rammostrante lo stato di fatto dell'immobile come esistente e rilevato alle medesime datazioni *[Cfr all. 36]*.

[30] Tratta dalla rete, sito "Google Maps"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

- <u>posizionalità e contesto territoriale</u> -

L'immobile in oggetto è ubicato in aderenza al lato ovest del fondo nella presente costituente l'"IMMOBILE A".

È pertanto da ritenersi qui integralmente richiamato quanto già descritto al sub-paragrafo A.10).

- <u>descrizione immobile</u> -

L'identificazione dell'immobile in oggetto, con riferimento alla rispettiva ubicazione, tipologia, stato di consistenza ed altri dati utili alla sua individuazione è stata già operata al paragrafo B.1-2), cui si rimanda al fine di evitare superflue duplicazioni, al pari delle allegazioni documentali esplicative già richiamate.

Il fabbricato è attestato sulla pubblica via Luigi Gros da cui ha accesso.

Stante il declivio del terreno su cui insiste l'edificio appare, a monte, verso la citata via, elevato a due piani fuori terra, oltre piano sottotetto, mentre verso l'interno, verso sud, a tre piani fuori terra, oltre piano sottotetto.

Per migliore chiarezza, l'identificazione dei rispettivi livelli di piano viene nella presente effettuata in analogia a quanto operato nei rispettivi documenti catastali ed edilizi, ovverosia con riferimento alla quota del sedime della pubblica via.

figura - vista dell'immobile dalla pubblica via

figura - vista dell'immobile da valle

il fabbricato è libero su quattro lati.

Il terreno pertinenziale si sviluppa a sud dell'edificio ed ha accesso dal piano seminterrato del medesimo fabbricato.

La conformazione planimetrica dell'immobile e la distribuzione planimetrica dei locali costituenti il fabbricato è meglio visibile dalle richiamate rappresentazioni grafiche cui si rimanda.

Il fabbricato ha una conformazione planimetrica rettangolare.

Il piano terreno è accessibile direttamente dalla pubblica via da cui è disimpegnato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

per mezzo di porticato.
I vari piani sono fra loro collegati per mezzo di rampe di scala interna.
Il piano terreno dell'edificio consta di locale soggiorno, con angolo cottura; il piano primo è composto da disimpegno, camera e bagno; per il tramite di rampa di scala si accede al piano sottotetto, quest'ultimo composto da unico locale con presenza di abbaino.
il piano seminterrato, accessibile da rampa di scala, con gradini cosiddetti a "fazzoletto", dipartentesi dal soggiorno, è composto da due vani ad uso sgombero-cantina.

Il fabbricato, di remoto impianto, mostra caratteristiche riconducibili alle tipiche case montane, con facciate ad intonaco tinteggiato, in parte rivestite da scandole in legno ed in parte con conci e tessere in pietra.
I parapetti dei balconi sono in legno, a motivi ornamentali, al pari del contorno della linea di copertura.
La struttura portante, al pari dei tamponamenti perimetrali, è da ritenersi realizzata in pietra e muratura; la copertura mostra piccola e grossa orditura in legno, con sovrastante manto con lose in pietra.
I serramenti esterni, al pari dell'abbaino, sono in legno vetri.
I locali mostrano pavimentazioni tendenzialmente con piastrelle tipo in gres ceramico o tipo palchetto prefinito (piano sottotetto).
Le pareti sono ad intonaco tinteggiato, parzialmente rivestite con pannellature lignee o piastrelle tipo gres ceramico.
Le porte interne sono in legno.
Il bagno è dotato di vasca, lavabo, bidet e tazza sanitaria di fattura ordinaria.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con la precisazione di cui *infra*, elettrico sottotraccia ed idrico-sanitario.
Da quanto emerso, il serbatoio di Gpl per il funzionamento della caldaia è collocato, in posizione interrata, nell'area di terreno pertinenziale.

In sede di secondo sopralluogo, come detto esperito il 23/12/2024, e come all'uopo dato atto nel correlato processo verbale *[Cfr all. 4]*, il debitore ha fatto presente che, a tale data, la caldaia al servizio del fabbricato non risultava più funzionante e che si era necessario l'utilizzo di una stufa a pellets non di sua proprietà.
Alla luce di quanto emerso, in questa sede peritale, vista la destinazione d'uso dell'immobile, appare confacente prevedere, a carico ed onere del soggetto aggiudicatario, la posa in opera di idonea caldaia o apparecchiatura di eguale finalità.
Fermo restando quanto precisato, gli elementi allo stato raccolti non sono sufficienti ad appurare la conformità degli impianti tecnologici alle normative vigenti in materia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Per quanto visivamente apprezzabile, lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato appare soddisfacente.

L'area di terreno pertinenziale è delimitata sui vari lati da recinzione.
Nell'attuale stato di fatto, sul lato est dell'immobile sono posti un cancelletto pedonale ed un cancello carraio.
Come già all'uopo riferito, in questa sede peritale è stato previsto la rimozione del predetto cancelletto pedonale [identificato con numero romano II nell'apposita tavola indicativa, *Cfr all. 16*] mentre, con riferimento al cancello carraio [identificato con numero romano I] è stato in questa sede prevista la costituzione di una servitù di passaggio carraio, esclusivamente per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, a favore del fondo in oggetto, da esercitarsi sul tratto di sedime del fondo ad esso attiguo [distinto al Catasto Terreni al foglio 18, particella 915, convenzionalmente "immobile A"], il tutto come meglio relazionato al sub-paragrafo B.4.2) cui si rimanda al fine di evitare ridondanti duplicazioni.

Sull'area di terreno pertinenziale risultano collocati due manufatti da giardino (deposito e gazebo), peraltro mostranti uno stato di conservazione non soddisfacente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

- TOMO C -

" IMMOBILE C "

locali ad uso deposito e accessorio
facenti parte di rustico di remoto impianto,
con uso esclusivo di porzione di aree,
sita nel Comune di Salbertrand (To),
borgata Millaures di Sotto senza civico numero

figura
vista della porzione di rustico

figura
vista del locale ad
uso deposito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

C.1-2) "IMMOBILE C" - risposta ai quesiti *sub.* 1) *et sub.* 2)
[identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali e precisazioni]

"IMMOBILE C" - identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali

Nel Comune di **Salbertrand** (**To**), borgata Millaures di Sotto senza civico numero, diritto di piena proprietà, per l'intero [1/1], di bene immobile così costituito:

locale deposito e vano accessorio al piano primo nonché sottostante locale deposito al piano seminterrato, facenti parte di rustico, di remoto impianto, con uso esclusivo delle porzioni di area di terreno individuate con il numero arabo "4" nell'elaborato planimetrico allegato quale *sub* "A" all'atto di compravendita del 27/01/1997 rogito Notaio Paolo Antoniotti rep. n. 67954/9017, posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte:
proprietà *[omissis N]* od aventi causa, proprietà delle particelle 102, 93, 94 del foglio 11 Catasto Terreni.

L'immobile risulta individuato nella planimetria allegata sotto la lettera "C" al predetto atto di compravendita del 27/01/1997 rogito Notaio Paolo Antoniotti rep. n. 67954/9017.

L'immobile in oggetto è attualmente così censito al Catasto Fabbricati di Salbertrand (To) - [situazione al 20/12/2024]:

- foglio **11** _ particella **380** _ sub **2** – sub **4** tra loro graffati _ borgata Frenea piano S1-1, categoria C/2 _ classe 1 _ consistenza 45 m² _ superficie catastale totale 92 m² _ rendita euro 60,43.

"IMMOBILE C" - ulteriore trattazione circa la situazione catastale e cronistoria

All'attualità,[31] la descritta unità immobiliare urbana [di seguito u.i.u.] figura intestata, in linea catastale, al signor *[omissis A]* [nato a Xxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx c.f. xxxxxxxxxxx], proprietà' 1/1 *[Cfr all. 37]*.
L'attuale identificazione corrisponde con quella risultante dai Pubblici Registri Immobiliari, come meglio riferito all'apposito paragrafo.

Tale u.i.u. è stata costituita con denuncia del 02/12/1996 n. L03482.1/1996
Lo stato di consistenza dell'u.i.u. è riprodotto nella rispettiva planimetria catastale *[Cfr all. 38]*, ultima in atti, con la precisazione che esso, per quanto rilevante ai fini catastali, è da ritenersi corrispondente all'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di ispezione peritale.
L'area di terreno-cortile in uso esclusivo del menzionato immobile è distinta con il n. 4 nell'elaborato planimetrico protocollato in data 02/12/1996 n. L03482.1/1996

[31] Con riferimento alla già indicata data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

[Cfr all. 39].

L'u.i.u. insiste su sedime distinto nell'attuale mappa Catasto Terreni al foglio 11, particella 380 *[Cfr all. 40]*, avente il seguente classamento: qualità ente urbano, superficie are 03 centiare 22 *[Cfr all. 41]*.

Detto identificativo deriva dalla tabella di variazione del 17/04/2001 protocollo n. 10405, per variazione della precedente particella 100, stesso foglio e superficie.

C.3) "IMMOBILE C" - risposta al quesito *sub.* 3)
[stato di occupazione]

Il signor *[omissis A]* ha riferito che l'immobile in oggetto è libero da contratti di locazione e non risulta occupato, come all'uopo raccolto nel processo verbale del primo sopralluogo *[Cfr all. 3]*, e ricevuto conferma in sede del successivo esperito il 23/12/2024 *[Cfr all. 4]*,

Ad abbondanza, anche nella più volte citata nota ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Torino, Ufficio Territoriale di Susa, si dà atto che non risultano contratti di locazione o comodato in cui il debitore risulti il locatore.

C.4) "IMMOBILE C" - risposta al quesito *sub.* 4)
[formalità pregiudizievoli di iscrizione e trascrizione, vincoli, oneri, condominio]

C.4.1) "IMMOBILE C" - formalità pregiudizievoli

Da quanto rilevabile dalle certificazioni notarili sostitutive prodotte in atti e dalla ispezione ipotecaria di aggiornamento acquisita, relativa al solo debitore esecutato *[Cfr all. 15]*, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, alla data di aggiornamento del 20/12/2024, risultano le seguenti formalità di pregiudizio gravanti, tra l'altro, sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto [quivi individuato con i rispettivi identificativi del Catasto Fabbricati di Salbertrand (To), salvo quanto si preciserà per l'ipoteca giudiziale iscritta il 10/03/2021 ai numeri 1987/194] e, più precisamente:

- pignoramento immobiliare trascritto in data **09/03/2021** ai numeri 1931/1546, nascente da atto esecutivo o cautelare del 11/02/2021, rep. n. 1222/2021, eseguito dagli Ufficiali Giudiziari di Torino, a favore di "*[omissis B]*" [con sede Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx];
  gravante altresì su altri immobili pignorati e di cui al procedimento *de quo*;
- ipoteca giudiziale iscritta in data **10/03/2021** ai numeri 1987/194, nascente da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

decreto ingiuntivo con atto del 05/11/2020, Tribunale di Cuneo, rep. n. 1405, a favore di "*[omissis E]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 12.250,02, con iscrizione complessiva di € 25.000,00;

gravante sulla piena proprietà, per l'intero, dell'immobile quivi indicato come censito al Catasto Fabbricati al foglio 18, particella 380, sub 2 et sub 4 fra loro graffati;

va rimarcato al riguardo che, come riferito e documentato, l'immobile in oggetto è censito al Catasto Fabbricati al "foglio 11" e non "foglio 18" come invece erroneamente indicato nel "quadro B" della predetta trascrizione, dal che, nel perimetro di questo ambito peritale, si può ipotizzare che l'erronea indicazione del foglio catastale potrebbe far derivare una incertezza sull'effettiva consistenza dell'oggetto della pubblicità.

- ipoteca giudiziale iscritta in data **11/05/2021** ai numeri 3885/410, nascente da decreto ingiuntivo con atto del 11/08/2020 emesso dal Tribunale di Torino rep. n. 5587/2020, a favore di "*[omissis F]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 11.608,95, con iscrizione complessiva di € 27.500,00;

  gravante altresì su altri immobili pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **12/12/2023** ai numeri 9869/969, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06/12/2023 emesso da *[omissis G]* rep. n. 10689/11023, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 78.174,14, con iscrizione complessiva di € 156.348,28;

  gravante altresì su altri immobili pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **17/04/2024** ai numeri 3126/292, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/04/2024 emesso da *[omissis G]* rep. n. 11174/11024, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 106.437,55, con iscrizione complessiva di € 212.875,10;

  gravante altresì su altri immobili pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **17/04/2024** ai numeri 3127/293, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/04/2024 emesso da *[omissis G]* rep. n. 11175/11024, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 93.556,92, con iscrizione complessiva di € 187.113,84:

  gravante altresì su altri immobili pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

- <u>ipoteca conc. amministrativa / riscossione</u> iscritta in data **17/04/2024** ai numeri 3128/294, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 15/04/2024 emesso da *[omissis G]* rep. n. 11176/11024, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 75.609,96, con iscrizione complessiva di € 151.219,92;

  gravante altresì su altri immobili pignorati e di cui al procedimento *de quo* .

Le descritte formalità pregiudizievoli possono cancellarsi limitatamente ai singoli lotti che verranno trasferiti con il correlato decreto di trasferimento [annotazione per restrizione di beni] oppure, in alternativa, mediante cancellazione totale.

La cancellazione di tali formalità pregiudizievoli sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Appare confacente provvedere di seguito alla stima presuntiva degli oneri di cancellazione delle menzionate formalità di pregiudizio ipotizzando che le stesse vengano cancellate limitatamente ai singoli lotti trasferiti.

La quantificazione esatta degli importi per la cancellazione delle formalità non può che avvenire all'esito dell'aggiudicazione / trasferimento degli immobili, dal che, allo stato non può che prospettarsi una stima indicativa così esplicitabile:

- l'importo complessivo di € 2.058,00, di cui € 1.400,00 a titolo di imposta ipotecaria, € 413,00 a titolo di imposta di bollo, nonché l'importo di € 245,00 a titolo di tassa ipotecaria, oltre alle incidenze professionali per la redazione e la presentazione delle correlate domande di annotamento, la cui stima, in questa sede, può indicativamente esprimersi nell'importo complessivo di circa € 1.700,00, oltre oneri accessori dovuti**.**

C.4.2) "IMMOBILE C" - vincoli, oneri, precisazioni rilevanti e condominio

Sulla base di quanto attestato nelle certificazioni notarili sostitutive prodotti in atti e di quanto rilevabile dalla documentazione acquisita e/o disaminata, così si relaziona in ordine alla sussistenza di vincoli o pesi gravanti sull'immobile, richiamato in particolare quanto riferito nella presente relazione, con riferimento altresì ai descritti diritti reali di garanzia.

La vendita dell'immobile è da ritenersi soggetta all'osservanza delle disposizioni e di quanto contenuto nel titolo di provenienza, rappresentato da atto di compravendita del 27/01/1997 rogito Notaio Paolo Antoniotti rep. n. 67954/9017, trascritto in data 13/02/1997 ai numeri 746/585, i cui rispettivi contenuti sono da intendersi integralmente richiamati ed in toto ritrascritti nella presente, rimanendo a carico dell'acquirente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Il trasferimento dell'immobile avverrà a corpo e nello stato di fatto in cui esso si trova, con gli inerenti diritti, servitù, accessioni e pertinenze, con la rispettiva situazione edilizio-urbanistica, e così come è pervenuto per il diritto di piena proprietà per l'intero con il predetto titolo di acquisto.

Posta la tipologia dell'immobile in oggetto, non si rileva tuttavia traccia della trascrizione di eventuale ed astratto regolamento di Condominio che lo possa riguardare.

Dalle ricerche condotte[32] non si è ravvisata la sussistenza di elementi da cui possa risultare che l'immobile in oggetto sia gravato da censo, livello od uso civico, o che vi possa essere stata affrancazione da tali pesi.

C.5) "IMMOBILE C" - risposta al quesito *sub.* 5)
[spese e procedimenti giudiziari]

La tematica afferente le spese condominiali non viene trattata giacché, come riferito, l'immobile non risulta interessato da regolamento di Condominio.

Dall'esame dei Pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Susa, con aggiornamento al 20/12/2024, non si rilevano elementi da cui risulti la pendenza di procedimenti giudiziari relativi all'immobile, ulteriori rispetto a quello odierno riunito.

C.6) "IMMOBILE C" - risposta al quesito *sub.* 6)
[proprietari attuali e nel ventennio anteriore]

Sulla base delle due certificazioni notarili sostitutive prodotte in atti, alla data di trascrizione del pignoramento più datato, il diritto di piena proprietà per l'intero [1/1] dell'immobile in oggetto risultava in capo:

- al signor *[omissis A]*, nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxx,

ad esso pervenuto, nel dichiarato stato di "celibe", in virtù:

- di atto pubblico di compravendita del 27/01/1997 rogito Notaio Paolo Antoniotti rep. n. 67954/9017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data in data 13/02/1997 ai numeri 746/585, per acquisto compiutone dal signor *[omissis M]* [nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxx].

Al predetto soggetto venditore la proprietà dell'immobile era pervenuta mediante atto del 31/12/1978 rogito Notaio Venanzio Ferraris, registrato a Susa il 22/01/1979

[32] Con specifico riferimento al portale "Usi Civici" della Regione Piemonte che espone i dati relativi ai vincoli di uso civico presenti sul territorio piemontese, suddivisi per comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

al n. 162.

C.7) "IMMOBILE C" - risposta al quesito *sub.* 7)
[pratiche edilizie e situazione urbanistica]

Dai documenti ottenuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Salbertrand (To) si rileva che per l'immobile in oggetto sussiste il seguente titolo edilizio:

- denuncia di inizio attività [D.I.A.] protocollata il 08/08/2005 al n. 2700 per esecuzione dei lavori di rifacimento della copertura e della testa di camino, senza modifica della quota di imposta o dell'andamento delle falde *[Cfr all. 42]*.

Dal certificato di destinazione urbanistica ottenuto si rileva che l'immobile in oggetto ricade in zona che il Piano regolatore Generale Comunale vigente, classifica: *"ai17 - NUCLEI FRAZIONALI RURALI ABITATIVO-TURISTICO COSTITUENTI PATRIMONIO EDILIZIO NEL LORO COMPLESSO"*.

La disciplina d'intervento in tale area è dettata dall' art. 21, art. 27 e art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché tabella 18, tabella 2 e tabella 7.

Si rileva inoltre: *"Terreni superiori ai 1600m (Art.142 D.Lgs 42/2004 lett.d)" e "Vincolo idrogeologico"*.

Dagli elaborati Geologici – Carta di Sintesi della pericolosità Geomorfologica si rileva: *«Classe III b2 - all'interno della quale, "a seguito della realizzazione di opere saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti […]"»*.

Per le ulteriori prescrizioni si rimanda ai contenuti del predetto C.D.U. e degli atti del P.R.G.C. e del regolamento edilizio depositati presso gli Uffici Municipali.

C.8) "IMMOBILE C" - risposta al quesito *sub.* 8)
[circa la regolarità edilizio-urbanistica ed attestato di prestazione energetico]

Per la porzione di fabbricato in oggetto non si ravvisa il rilascio di autorizzazione di agibilità o la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità attualmente prevista.

Posta la remota edificazione del fabbricato, certamente antecedente il 01/09/1967, dalla comparazione fra l'attuale stato di fatto dei luoghi, come riscontrato in sede di ispezione peritale, e lo stato di consistenza assentito in linea edilizia, non si rileva la sussistenza di irregolarità e/o difformità edilizie che possano caratterizzare la porzione di fabbricato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Per l'unità immobiliare, in considerazione della rispettiva destinazione ad uso deposito, non è obbligatorio la formazione di attestato di prestazione energetica.

C.9) "IMMOBILE C" - risposta al quesito *sub.* 9)
[valore di mercato]

Per quanto applicabili, sono da ritenersi qui richiamate le considerazioni e le precisazioni di carattere generale già esplicitate al paragrafo A.9) in punto di stima.

L'incidenza della superficie dell'area di pertinenza della porzione di rustico, al pari del vano accessorio interrato e di ridotta altezza, non verrà concretamente determinata, seppur la rispettiva sussistenza verrà adeguatamente tenuta in considerazione ai fini della esprimenda valorizzazione.

Stante la conformazione in pianta irregolare e parzialmente curvilinea dei locali, tale da rendere disagevole il rispettivo apprezzamento quantitativo in assenza di apposito rilievo con adeguata strumentazione, la superficie lorda commerciale dei locali ad uso deposito in oggetto può stimarsi indicativamente intorno a circa mq 70.

Posto che, per la specifica località e tipologia, non sono state rilevate le quotazioni registrate dall'Agenzia delle Entrate, dalle ricerche di mercato concretamente svlte presso gli operatori sono stati rilevati i seguenti "prezzi di richiesta", da intendersi soggetti a congruo decurtamento in conseguenza della fisiologica trattativa fra le parti contraenti:

immobili per comparazione	prezzo richiesto	superficie	prezzo unitario [al mq] di richiesta	note
rustico in frazione Frenee Salbertrand (To)	[€ 11.000,00]	mq 270	€/mq 41,00	[di superficie maggiore]
rustico in Exilles	[€ 19.000,00]	mq 150	€/mq 127,00	[posto in posizione migliore]

Stante le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di rustico, priva di qualsivoglia dotazione impiantistica, e risultante posta in località montana accessibile, in modo disagevole, solo per mezzo di tratturo, è da ritenere che esso sia di non agevole esitabilità sul mercato attuale, reputando che la stessa porzione immobiliare sia per lo più rivolta ad un interesse da "amatore" o di un ipotetico confinante astrattamente interessato al suo acquisto, aspetti questi che, non solo potrebbero permettere la rispettiva agevole alienazione ma, forse, e financo un incremento di valore.

Gli aspetti da ultimo evidenziati, peraltro, non appaiono potersi prendere in considerazione nell'ambito della esprimenda valorizzazione che, come insegna la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

dottrina estimale, deve sempre essere svolta assumendo il cosiddetto presupposto di "ordinarietà"

Le risultanze in punto di stima cui si è pervenuti sono state ponderatamente adeguate, con l'applicazione di congrui coefficienti correttivi di riduzione – di seguito indicato in misura complessivo - al fine di valutare debitamente, in via economica, le peculiari condizioni dell'immobile periziando e, di riflesso, definirne il più probabile valore di mercato attuale, il tutto mediante l'apprezzamento delle seguenti principali condizioni:

a. le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, nella presente sintetizzate, con particolare riferimento alla disagevole accessibilità, l'assenza della garanzia per vizi dell'immobile da trasferirsi, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, ivi compresi i costi per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e le correlate incidenze professionali, con la definizione di un complessivo coefficiente correttivo riduttivo di circa il 35%.

   Effettuate le analisi del caso, il più probabile *"valore di mercato"* attuale della piena proprietà, per l'intero, dell'immobile in oggetto, può pertanto così esplicitarsi:

stima del più probabile valore di mercato "IMMOBILE C"

	superficie lorda commerciale		valore medio unitario ante adeguamento		valore di mercato piena proprietà ante adeguamento
	mq 70	x	€/mq. 120,00	=	€ 8.400,00=
adeguamenti e correzioni alla stima					
• per le condizioni peculiari dell'immobile di cui al predetto punto a) rispetto a rispetto a quelli rilevati dalle ricerche di mercato;					- 35,0%
valore di mercato adeguato con coefficienti correttivi				=	€ 5.460,00=
valore di mercato piena proprietà congruamente arrotondato				=	**€ 5.500,00=**
corrispondente ad un valore medio unitario al mq. già adeguato di circa					€/mq 79,00=

Il procedimento di stima utilizzato, come pure le condizioni correttive previste [nella presente evidenziate e raggruppate complessivamente con riferimento alle varie tipologie], al pari dell'entità della superficie lorda commerciale dell'immobile, debbono ritenersi quale mero strumento di calcolo per addivenire alla espressione del richiesto giudizio estimativo, la cui valutazione è comunque ed in ogni caso da intendersi riferita a "corpo" - e non a misura - nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

In conclusione, all'esito delle analisi svolte, il più probabile <u>valore di mercato attuale</u>,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

all'uopo adeguato con i coefficienti percentuali correttivi di cui al quesito, della piena proprietà, per l'intero [1/1] dell'immobile nella presente convenzionalmente denominato come "**IMMOBILE C**", può dunque stimarsi nel complessivo importo, in arrotondamento, di **euro 5.500,00**=.

La valutazione formulata è da ritenersi espressa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, anche in relazione alla normativa edilizia ed urbanistica, con annessi diritti, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, intendendosi richiamato quanto riferito nella presente relazione di stima, e/o rinvenibile nelle allegazioni documentali ad essa di corredo.

C.10) **"IMMOBILE C" - risposta al quesito** *sub.* **10**)
[descrizione immobile]

- allegazioni esplicative di riferimento -

L'immobile è meglio rappresentato e visibile nel seguenti allegati documentali esplicativi, cui si rimanda anche per una più puntuale descrizione e/o comprensione:

- nell'estratto di mappa catastale ove è riprodotto il sedime dell'area su cui insiste *[Cfr all. 40]*;
- nella tavola di localizzazione spaziale composta da estratti toponomastici ed ortofoto aeree della zona *[Cfr all. 26]*;[33]
- nella planimetria catastale – ultima in atti – dell'unità immobiliare urbana rappresentante il rispettivo stato di consistenza *[Cfr all. 38]*;
- nell'elaborato planimetrico catastale ove sono evidenziate le porzioni di area di terreno ad uso esclusivo *[Cfr all. 39]*;
- nel rilevo fotografico ripreso in occasione del sopralluogo, rammostrante lo stato di fatto dell'immobile come esistente e quivi rilevato *[Cfr all. 43]*.

- posizionalità e contesto territoriale -

L'immobile è ubicato nel territorio comunale di Salbertrand (To), alla borgata Millaures di Sotto.
Al fine di evitare superflue duplicazioni è da ritenersi qui integralmente richiamato quanto già descritto al sub-paragrafo A.10) circa.
La predetta località, posta a circa m. 1.669 s.l.m. rappresenta una tipica borgata di montagna, di difficile accesso che avviene per mezzo di sentiero tortuoso, caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici di impianto remoto come quello periziando.

[33] Tratta dalla rete, sito "Google Maps"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

- <u>descrizione immobile</u> -

L'identificazione dell'immobile in oggetto, con riferimento alla rispettiva ubicazione, tipologia, stato di consistenza ed altri dati utili alla sua individuazione è stata già operata al paragrafo C.1-2), cui si rimanda al fine di evitare superflue duplicazioni, al pari delle allegazioni documentali esplicative già richiamate.

Trattasi, in sostanza, di porzione di rustico, privo di dotazioni impiantistiche, composto da due locali fra loro sovrapposti e non comunicanti fra loro, con altro vano accessorio, interrato e di ridotta altezza, oltre ad area di terreno in uso esclusivo.

figura - vista del tratturo di accesso

figura - vista parziale del rustico

figura - interno del locale magazzino

figura - particolare stato di fatto

L'immobile, come detto, è caratterizzato da una disagevole accessibilità, che può avvenire unicamente per mezzo di tratturo tortuoso e di ridotta larghezza.

L'edificio mostra struttura portante e tamponamenti perimetrali in pietrame. La copertura è in legno, con sovrastante manto di copertura.

Il solaio di interpiano è realizzato con travi ed assito in legno, con la precisazione che, da quanto emerso durante il sopralluogo esperite, talune zone appaiono pericolanti e comunque non in grado di garantire la sicurezza di soggetti al suo interno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

All'interno del locale al piano primo si è rilevata la sussistenza di taluni elementi di mobilio, oltre ad una bombola per il gas.

Nel perimetro di questa sede peritale, e salvo più corretta valutazione giuridica, viene previsto a cura ed onere della parte aggiudicataria l'esecuzione delle opere volte a garantire la sicurezza del fabbricato, anche solo di natura provvisoria, salvo che non si renda maggiormente opportuno provvedere alla rimozione delle parti pericolanti, o tali da non garantire la sicurezza, con i correlati interventi.

Peraltro, stante la potenziale pericolosità di talune porzioni, preme rimarcare che, già nella fase preliminare dell'eventuale visita all'immobile, dovrà venir attentamente valutata l'opportunità di accedere all'interno del fabbricato, con la preventiva adozione degli accorgimenti e cautele del caso.

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- TOMO D -

" IMMOBILE D "

appezzamento di terreno
sito nel Comune di Salbertrand (To),
borgata Millaures di Sotto

figura
vista della zona ove posto il terreno

figura
vista della zona ove posto il terreno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

D.1-2) **"IMMOBILE D" - risposta ai quesiti** *sub.* **1**) *et sub.* **2**)
[identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali e precisazioni]

"IMMOBILE D" - identificazione, consistenza, coerenze, dati catastali

In Comune di **Salbertrand (To)**, borgata Millaures di Sotto, diritto di piena proprietà, per la quota indivisa di un mezzo [1/2], del seguente bene immobile:

area di terreno agricola formante unico corpo della superficie catastale nominale di mq 1.631, posto alle seguenti coerenze, salvo più esatte:
proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella 380, sub. 1 – sub 3 (graffati), proprietà delle particelle al Catasto Terreni, foglio 11, rispettivamente 101, 99, 95, 97, 320, 145, 321, 103.

L'immobile in oggetto è attualmente così censito al Catasto Terreni di Salbertrand (To) - [situazione al 20/12/2024]:

- foglio **11** _ particella **98** _ qualità Seminativo _ classe 4 _ superficie are 16 ca 31 _ reddito dominicale euro 0,34 _ reddito agrario euro 0,67.

"IMMOBILE D" - ulteriore trattazione circa la situazione catastale e cronistoria

All'attualità,[34] il descritto terreno figura intestato, in linea catastale, al signor *[omissis A]* [nato a Xxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx c.f. xxxxxxxxxxx], proprietà 1/2 e *[omissis N]* [nato a Xxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx xxxxxxxxxxx], proprietà per 1/2 *[Cfr all. 44]*.

Lo stato di consistenza e la conformazione planimetrica di detto terreno è riprodotto nell'estratto di mappa Catasto Terreni *[Cfr all. 40]*.
L'attuale descritto identificativo catastale è risultato censito al Catasto Terreni fin dall'impianto meccanografico del 01/07/1971, con eguale identificativo e classamento.

D.3) **"IMMOBILE D" - risposta al quesito** *sub.* **3**)
[stato di occupazione]

Il signor *[omissis A]* ha riferito che l'immobile in oggetto è <u>libero da contratti di affitto / locazione e non risulta occupato</u>, come all'uopo raccolto nel processo verbale del primo sopralluogo *[Cfr all. 3]*, e ricevuto conferma in sede del successivo esperito il 23/12/2024 *[Cfr all. 4]*,

[34] Con riferimento alla già indicata data

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

Ad abbondanza, anche nella più volte citata nota ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Torino, Ufficio Territoriale di Susa, si dà atto che non risultano contratti di locazione o comodato in cui il debitore risulti il locatore.

D.4) **"IMMOBILE D" - risposta al quesito** *sub.* **4**)
[formalità pregiudizievoli di iscrizione e trascrizione, vincoli, oneri, condominio]

D.4.1) **"IMMOBILE D" - formalità pregiudizievoli**

Da quanto rilevabile dalle certificazioni notarili sostitutive prodotte in atti e dalla ispezione ipotecaria di aggiornamento acquisita, relativa al solo debitore esecutato *[Cfr all. 15]*, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, con riferimento alla data di aggiornamento del 20/12/2024, risultano le seguenti formalità di pregiudizio gravanti, tra l'altro, sulla piena proprietà, per la quota di un mezzo [1/2], dell'immobile in oggetto [quivi individuato con i rispettivi identificativi del Catasto Terreni di Salbertrand (To)] e, più precisamente:

- pignoramento immobiliare trascritto in data **09/03/2021** ai numeri 1931/1546, nascente da atto esecutivo o cautelare del 11/02/2021, rep. n. 1222/2021, eseguito dagli Ufficiali Giudiziari di Torino, a favore di "*[omissis B]*" [con sede Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx];
  gravante altresì su altri immobili pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- ipoteca giudiziale iscritta in data **10/03/2021** ai numeri 1987/194, nascente da decreto ingiuntivo con atto del 05/11/2020, Tribunale di Cuneo, rep. n. 1405, a favore di "*[omissis E]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 12.250,02, con iscrizione complessiva di € 25.000,00;
  gravante altresì su altri immobili pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- ipoteca giudiziale iscritta in data **11/05/2021** ai numeri 3885/410, nascente da decreto ingiuntivo con atto del 11/08/2020 emesso dal Tribunale di Torino rep. n. 5587/2020, a favore di "*[omissis F]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale di € 11.608,95, con iscrizione complessiva di € 27.500,00;
  gravante altresì su altri immobili pignorati e di cui al procedimento *de quo*;

- ipoteca conc. amministrativa / riscossione iscritta in data **12/12/2023** ai numeri 9869/969, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 06/12/2023 emesso da *[omissis G]* rep. n. 10689/11023, a favore di "*[omissis G]*" [con sede in Xxxxxx (Xx), c.f. xxxxxxxxxxx], contro *[omissis A]* [già generalizzato], per un importo capitale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

di € 78.174,14, con iscrizione complessiva di € 156.348,28;

gravante altresì su altri immobili pignorati e di cui al procedimento *de quo.*

Le descritte formalità pregiudizievoli possono cancellarsi limitatamente ai singoli lotti che verranno trasferiti con il correlato decreto di trasferimento [annotazione per restrizione di beni] oppure, in alternativa, mediante cancellazione totale.

La cancellazione di tali formalità pregiudizievoli sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Appare confacente provvedere di seguito alla stima presuntiva degli oneri di cancellazione delle menzionate formalità di pregiudizio ipotizzando che le stesse vengano cancellate limitatamente ai singoli lotti trasferiti e, particolare:

- l'importo complessivo di € 1.176,00, di cui € 800,00 a titolo di imposta ipotecaria, € 236,00 a titolo di imposta di bollo, nonché l'importo di € 140,00 a titolo di tassa ipotecaria, oltre alle incidenze professionali per la redazione e la presentazione delle correlate domande di annotamento, la cui stima, in questa sede, può indicativamente esprimersi nell'importo complessivo di circa € 950,00, oltre oneri accessori dovuti.

D.4.2) "IMMOBILE D" - vincoli, oneri e condominio

Sulla base di quanto attestato nelle certificazioni notarili sostitutive prodotti in atti e di quanto rilevabile dalla documentazione acquisita e/o disaminata, così si relaziona in ordine alla sussistenza di vincoli o pesi gravanti sull'immobile, richiamato in particolare quanto riferito nella presente relazione, con riferimento altresì ai descritti diritti reali di garanzia.

La vendita dell'immobile è da ritenersi soggetta all'osservanza di quanto contenuto nel titolo di provenienza, rappresentato da atto di compravendita del 27/01/1997 rogito Notaio Paolo Antoniotti rep. n. 67954/9017, trascritto in data 13/02/1997 ai numeri 746/585.

Il trasferimento dell'immobile avverrà a corpo e nello stato di fatto in cui esso si trova, con gli inerenti diritti, servitù, accessioni e pertinenze, con la rispettiva situazione urbanistica, e così come è pervenuto per il diritto di piena proprietà, per la quota di un mezzo, con il predetto titolo di acquisto.

Data la tipologia dell'immobile, non si rileva traccia della trascrizione di eventuale ed astratto regolamento di Condominio che lo possa riguardare.

Dalle ricerche condotte[35] non si è ravvisata la sussistenza di elementi da cui possa

[35] Con specifico riferimento al portale "Usi Civici" della Regione Piemonte che espone i dati relativi ai vincoli di uso civico presenti sul territorio piemontese, suddivisi per comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

risultare che l'immobile in oggetto sia gravato da censo, livello od uso civico, o che vi possa essere stata affrancazione da tali pesi.

D.5) **"IMMOBILE D" - risposta al quesito** *sub.* **5**)
[spese e procedimenti giudiziari]

La tematica afferente le spese condominiali non viene trattata giacché, come riferito, l'immobile non risulta interessato da regolamento di Condominio.

Dall'esame dei Pubblici Registri Immobiliari della Conservatoria di Susa, con aggiornamento al 20/12/2024, non si rilevano elementi da cui risulti la pendenza di procedimenti giudiziari relativi all'immobile, ulteriori rispetto a quello odierno riunito.

D.6) **"IMMOBILE D" - risposta al quesito** *sub.* **6**)
[proprietari attuali e nel ventennio anteriore]

Sulla base due certificazioni notarili sostitutive prodotte in atti, alla data di trascrizione del pignoramento più datato, il diritto di piena proprietà per la quota indivisa di un mezzo [1/2] del bene immobile oggetto risultava in capo:

- al signor *[omissis A]*, nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxx,

ad esso pervenuto, nel dichiarato stato di "celibe", in virtù:

- di atto pubblico di compravendita del 27/01/1997 rogito Notaio Paolo Antoniotti rep. n. 67954/9017, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa in data in data 13/02/1997 ai numeri 746/585, per acquisto compiutone dal signor *[omissis M]* [nato il xx/xx/xxxx a Xxxxxx (Xx), codice fiscale xxxxxxxxxxx].

Al predetto soggetto venditore la proprietà personale ed esclusiva dell'immobile è pervenuta mediante atto del 31/12/1978 rogito Notaio Venanzio Ferraris, registrato a Susa il 22/01/1979 al n. 162.

D.7) **"IMMOBILE D" - risposta al quesito** *sub.* **7**)
[pratiche edilizie e situazione urbanistica]

Dal certificato di destinazione urbanistica ottenuto *[Cfr all. 24]* si rileva che l'immobile in oggetto ricade in zona che il Piano regolatore Generale Comunale vigente, classificata: *"aap3 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - pascolo e orato pascolo"*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

La disciplina d'intervento in tale area è dettata dall'art.21, art.27 e art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché tabella 18, tabella 2 e tabella 7.

Si rileva inoltre: *"Terreni superiori ai 1600m (Art.142 D.Lgs 42/2004 lett.d)" e "Vincolo idrogeologico".*

Dagli Elaborati Geologici – Carta di Sintesi della pericolosità Geomorfologica: *«Classe III a3 _ Classe III b2 - all'interno della quale, "a seguito della realizzazione di opere saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti […]"».*

Per le ulteriori prescrizioni si rimanda ai contenuti del predetto C.D.U. e degli atti del P.R.G.C. e del regolamento edilizio depositati presso gli Uffici Municipali.

D.8) **"IMMOBILE D" - risposta al quesito** ***sub.*** **8**)
[circa la regolarità edilizio-urbanistica ed attestato di prestazione energetico]

In considerazione della tipologia e natura dell'immobile in oggetto - area di terreno - la trattazione dei quesiti in oggetto non viene dunque operata, posto che è stata già esplicitata la rispettiva destinazione urbanistica .

D.9) **"IMMOBILE D" - risposta al quesito** ***sub.*** **9**)
[valore di mercato]

Per quanto applicabili, sono da ritenersi qui richiamate le considerazioni e le precisazioni di carattere generale già esplicitate al paragrafo A.9) in punto di stima.

Le ricerche di mercato condotte, in considerazione delle peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno agricolo in oggetto, non hanno consentito di rilevare "prezzi" di richiesta di beni similari.

Dalla consultazione dei prospetti dei "Valori Agricoli Medi", in acronimo "VAM", elaborati, per ciascuna provincia, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, si rileva che per il Comune di Salbertrand (To), facente parte della "Regione Agraria n. 4", viene previsto:

un valore medio di € 723,00 ad ettaro [*i.e.* €/mq 0,07] per terreni a pascolo ed un valore di € 13.327,00 ad ettaro [*i.e.* €/mq 1,33] per terreni coltivati a seminativo.

Ciò premesso, effettuate le analisi del caso, e tenuto conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appezzamento di terreno agricolo in oggetto, avuto anche riguardo alla circostanza che esso figura attiguo al fondo sul cui sedime insiste la porzione di rustico nella presente costituente l'"IMMOBILE C", rimarcato comunque il principio di "ordinarietà" che caratterizza la formulazione del richiesto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

ASTE GIUDIZIARIE®

giudizio estimativo, può essere congruo esprimere il rispettivo presumibile valore di mercato, riferito al diritto di piena proprietà, per l'intero, nell'importo di € 2.000,00 che, avuto riguardo alla rispettiva superficie catastale nominale [come detto, pari a mq 1.631,0] corrisponde ad un valore unitario di circa € 1,20 al mq .

Di riflesso, il presumibile ed astratto valore di mercato della ragione immobiliare colpita dal vincolo del pignoramento, corrispondente al diritto di piena proprietà per la quota indivisa di un mezzo (1/2), risulterebbe pari a:

[€ 2.000,00 x 1/2] = € 1.000,00=

Peraltro, avuto riguardo al fatto che, come rimarcato nell'Ordinanza di nomina, la cancellazione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli *«saranno effettuate a cura della procedura ma con oneri a carico dell'aggiudicatario»*, la cui rispettiva trattazione è stata svolta all'apposito sub-paragrafo, anche in punto di presumibile quantificazione economica, appare ragionevole assumere che il diritto di piena proprietà, per la quota di un mezzo (1/2), del terreno agricolo in esame, sito colpito dal vincolo del pignoramento – sito nel Comune di Salbertrand (To), borgata Millaures di Sotto, nella presente relazione identificato come "IMMOBILE D" - sia di fatto privo di apprezzabile valore economico nell'ambito del peculiare contesto di specie.

D.10) "IMMOBILE D" - risposta al quesito *sub.* 10)
[descrizione immobile]

- allegazioni esplicative di riferimento -

Il fondo è meglio rappresentato e visibile nel seguenti allegati documentali esplicativi, cui si rimanda anche per una più puntuale descrizione e/o comprensione:

- nell'estratto di mappa catastale ove è riprodotto graficamente *[Cfr all. 40]*;
- nella tavola di localizzazione spaziale composta da estratto toponomastico ed ortofoto aerea della zona *[Cfr all. 26]*;[36]
- nel rilievo fotografico ripreso in occasione del sopralluogo svolto, rammostrante lo stato di fatto dell'immobile come a tale data esistente *[Cfr all. 45]*.

- posizionalità e contesto territoriale -

Il terreno ubicato nel territorio comunale di Salbertrand (To), alla borgata Millaures di Sotto, a breve distanza dalla già analizzata porzione di rustico, nella presente costituente l'"IMMOBILE C".

Al fine di evitare superflue duplicazioni è da ritenersi qui integralmente richiamato

[36] Tratta dalla rete, sito "Google Maps"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

quanto già descritto al sub-paragrafo C.10).

- descrizione immobile -

L'identificazione dell'immobile in oggetto, con riferimento alla rispettiva ubicazione, tipologia, stato di consistenza ed altri dati utili alla sua individuazione è stata già operata al paragrafo D.1-2), cui si rimanda al fine di evitare superflue duplicazioni, al pari delle allegazioni documentali esplicative già richiamate.

Trattasi, in sostanza, di appezzamento di terreno agricolo, posto in località montana, a breve distanza dalla sopra menzionata borgata, caratterizzata da una disagevole accessibilità, che può avvenire unicamente per mezzo di tratturo tortuoso e di ridotta larghezza.

figura - vista dell'immobile da valle

figura - vista parziale del fabbricato dalla strada

Il terreno, privo di delimitazioni materiali, mostra giacitura in declivio e vegetazione spontanea.

elenco allegazioni documentali

all. 1 nota di trascrizione atto di pignoramento pubblicata il 09/03/2021;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

all. 2 nota di trascrizione atto di pignoramento pubblicata il 27/06/2024;
all. 3 processo verbale del sopralluogo del 07/04/2022;
all. 4 processo verbale del sopralluogo del 23/12/2024;
all. 5 visura catastale u.i.u. fg. 18, part. 915, sub 7 _ "IMMOBILE A";
all. 6 visura catastale u.i.u. fg. 18, part. 915, sub 6 _ "IMMOBILE A";
all. 7 visura catastale u.i.u. fg. 18, part. 915, sub 5 _ "IMMOBILE A";
all. 8 pianta catastale u.i.u. fg. 18, part. 915, sub 7 _ "IMMOBILE A";
all. 9 pianta catastale u.i.u. fg. 18, part. 915, sub 6 _ "IMMOBILE A";
all. 10 elaborato planimetrico b.c.n.c. f. 18, n. 915, sub 6 _ "IMMOBILE A";
all. 11 visure catastali storiche delle precedenti u.i.u. _ "IMMOBILE A";
all. 12 estratto di mappa Catasto Terreni foglio 18;
all. 13 visura catastale area su cui insiste l'edificio e precedenti identificativi;
all. 14 nota di risposta da Agenzia delle Entrate;
all. 15 ispezione ipotecaria a carico del debitore esecutato e formalità significative;
all. 16 tavola grafica indicativa evidenziante i cancelli carrai e pedonali "immobile A" et "immobile B";
all. 17 atto di donazione del 29/05/2001;
all. 18 nota di trascrizione successione pubblicata il 09/02/1989;
all. 19 nota di trascrizione accettazione tacita di eredità pubblicata il 12/02/2025;
all. 20 permesso di costruire del 23/02/2007 e stralcio documenti di corredo;
all. 21 denuncia di inizio attività del 15/02/2011 e stralcio documenti di corredo;
all. 22 S.C.I.A. del 15/06/2017 e stralcio documenti di corredo;
all. 23 pratica edilizia del 18/03/2005 e stralcio documenti di corredo;
all. 24 certificato di destinazione urbanistica;
all. 25 banca dati delle quotazioni immobiliari _ Agenzia delle Entrate
all. 26 tavola di localizzazione spaziale;
all. 27 rilievo fotografico stato di fatto del bene "IMMOBILE A";
all. 28 visura catastale u.i.u. fg. 18, part. 834, sub 4 _"IMMOBILE B"
all. 29 pianta catastale u.i.u. fg. 18, part. 834, sub 4 _"IMMOBILE B"
all. 30 visure catastali delle precedenti u.i.u. _ "IMMOBILE B";
all. 31 visura catastale area su cui insiste l'edificio e precedenti identificativi;
all. 32 nota di trascrizione accettazione tacita di eredità pubblicata il 24/05/2021;
all. 33 concessione edilizia del 06/12/2001 e stralcio documenti di corredo;
all. 34 D.I.A. del 18/01/2004 e stralcio documenti di corredo;
all. 35 D.I.A. del 07/05/2004 e stralcio documenti di corredo;
all. 36 rilievo fotografico stato di fatto del bene "IMMOBILE B";
all. 37 visura catastale u.i.u. fg. 11, part. 380, subb 2,4 _ "IMMOBILE C";
all. 38 pianta catastale u.i.u. fg. 11, part. 380, subb 2,4 _ "IMMOBILE C";
all. 39 elaborato planimetrico fg. 11, part. 380;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a

all. 40 estratto di mappa Catasto Terreni, foglio 11;

all. 41 visura catastale sedime su cui insiste l'u.i.u.;

all. 42 D.I.A. del 08/08/2005 *e stralcio documenti di corredo;*

all. 43 rilievo fotografico stato di fatto del bene _ "IMMOBILE C";

all. 44 visura catastale fondo fg. 11, part. 98 _ "IMMOBILE D";

all. 45 rilievo fotografico stato di fatto del bene _ "IMMOBILE D".

Ad espletamento del mandato ricevuto, si provvede al deposito della presente relazione di stima, corredata degli allegati documentali depositati con nota disgiunta, i cui contenuti salienti sono stati evidenziati nell'apposita scheda sintetica riepilogativa *[Cfr pag. 2]*, il tutto compatibilmente agli elementi allo stato a proprie mani, con scrupolo, obiettività e coscienza, ponendosi a deferente disposizione dell'*Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione*.

Settimo Torinese, *addì* 27 maggio 2025.

Leonardo Di Brita – Collegio dei Geometri di Torino e Provincia – iscrizione 6582

(l'esperto)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONARDO DI BRITA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e4a86e697836a2a