

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Nicoletta ALOJ

Udienza 18.04.2024

Esecuzione Immobiliare n. 17/2020 R.G.E. promossa da:

BBBBBB BBB B.B.B. rappresentata da CCCCC CCCC C.C.C.

(cessionaria del credito di DDDDD DDDDDD D.D.D.)

(rappresentata e difesa dall'Avv. Graziella Caldo)

EEEEEE EEEEEEE EEEEEEE EEEEEEE

c o n t r o

AAAAA aaaa quale titolare

dell'Azienda Agricola "AAAAA aaaa"

(rappresentata e difesa dall'Avv. Daniela Fanfani)

La presente aggiorna, integra e sostituisce la perizia del 18.10.2022

Nel corso della presente trattazione sono state assunte determinazioni in parte così schematizzate:

E.I. R.G. n. 17/2020	G.E.: Dott.ssa Nicoletta ALOJ
Diritto reale e quota pignorata:	PROPRIETA' Quota 1000/1000
Indirizzo:	Comune di Caselle Torinese (TO) Via Follone n.c. 11
Identificativo a Catasto Terreni:	Foglio 1 particella 93 – ente urbano – are 66.54
Identificativi a Catasto Fabbricati:	Foglio 1 particella 93 sub 1 (Cat. A/7) Foglio 1 particella 93 sub 2 (Cat. A/10) Foglio 1 particella 93 sub 3 (Cat. C/2) Foglio 1 particella 93 sub 4 (Cat. C/6) Foglio 1 particella 93 sub 5 (b.c.n.c.) Foglio 1 particella 93 sub 6 (b.c.n.c.)
Accesso:	l'accesso è stato concordato con la proprietà
Stato di occupazione:	occupato dalla stessa debitrice esecutata
Valore di mercato dell'immobile: Edificio abitativo agricolo = € 633.000,00 (euro seicentotrentatremila/00)	

Formalità da cancellare: ISCRIZIONI:	<p>1) R.G. n. 29722 - R.P. n. 6911 del 09.06.2006 a favore: DDD DDDDD DDD S.p.A. – P.IVA DDDDDDDDDDD</p> <p>a garanzia somma complessiva di € 960.000,00 Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Caselle T.se – C.T. F. 1 particella 88 <i>(dovrà prevedersi la cancellazione limitata della formalità alla sola particella 93 derivata dalla particella 88. Si precisa che la particella 88 di mq. 13.508 è stata oggetto di frazionamento con la formazione delle particelle 92 di mq. 6.654 e 93 di mq. 6.854)</i></p> <p>2) R.G. n. 4474 - R.P. n. 560 del 01.02.2012 a favore: DDDDD DDDDD D.D.D. – P.IVA DDDDDDDDDDD</p> <p>a garanzia somma complessiva di € 220.000,00 Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 1 Immobile n. 2 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 2 Immobile n. 3 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 3 Immobile n. 4 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 4 Immobile n. 5 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 5 Immobile n. 6 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 6 <i>(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)</i></p> <p>3) R.G. n. 41331- R.P. n. 7574 del 11.10.2019 a favore: EEEEEEE EEEE EEEEE-EEEE P.IVA EEEEEEEEEEE</p> <p>a garanzia somma complessiva di € 3.463.109,68 Unità negoziale n. 1: <i>omissis</i> Unità negoziale n. 2: <i>omissis</i> <u>Unità negoziale n. 3:</u></p>
--------------------------------------	---

	<p>Immobile n. 1 Comune di Caselle T.se CF F. 1 particella 93 sub 2</p> <p>Immobile n. 2 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 1</p> <p>Immobile n. 3 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 3</p> <p>Immobile n. 4 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 4 <i>(dovrà prevedersi la cancellazione limitata della formalità alla sola unità negoziale n. 3 immobili 1-2-3-4)</i></p> <p>TRASCRIZIONI: 1) R.G. n. 6237 - R.P. n. 4409 del 19.02.2020 a favore: DDDDD DDDDDD D.D.D. – P.IVA DDDDDDDDDDD</p> <p>Unità negoziale n. 1 <i>omissis</i>... Unità negoziale n. 2 <i>omissis</i>... <u>Unità negoziale n. 3:</u> Immobile n. 1 Comune di Caselle T.se CF F. 1 particella 93 sub 1</p> <p>Immobile n. 2 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 2</p> <p>Immobile n. 3 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 3</p> <p>Immobile n. 4 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 4 <i>(dovrà prevedersi la cancellazione limitata della formalità alla sola unità negoziale n. 3 immobili 1-2-3-4)</i></p> <p>2) R.G. n. 5838 - R.P. n. 4406 del 13.02.2023 a favore: BBBBBB BBB B.B.B. – P.IVA BBBBBBBBBBBB</p> <p><u>Unità negoziale n. 1:</u> Immobile n. 1 Comune di Caselle T.se CF F. 1 particella 93 sub 5</p> <p>Immobile n. 2 Comune di Caselle T.se C.F. F.1 particella 93 sub 6 <i>(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)</i></p>
--	---

RELAZIONE DI PERIZIA

con trattazione limitata al solo immobile in Caselle Torinese (TO) distinto

a Catasto Fabbricati al Foglio 1 particella 93 subalterni 1-2-3-4-5-6

a) **PREMESSE**

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 23.01.2020 e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 19.02.2020 ai n.ri 6237/4409, l'Avv. Graziella Caldo per l'DDDDD DDDDDD D.D.D., esponeva di voler sottoporre ad esecuzione forzata, tra l'altro, immobile in piena proprietà della Sig.ra aaaaa AAAAAA quale titolare dell'Azienda Agricola "AAAAA AAAAA", posto in Comune di Caselle Torinese (TO) – Via Follone s.n.c. distinti a Catasto Fabbricati al Foglio 1 particella 93 subalterni 1-2-3-4.

Con ricorso in opposizione a pignoramento immobiliare e contestuale istanza di sospensione dell'esecuzione del 15.07.2020, la Sig.ra aaaa AAAAAA, con altri, rappresentata e difesa dall'Avv. Daniela Fanfani si opponeva alla procedura esecutiva per i motivi ivi esposti.

Con ricorso per intervento del 02.02.2022 l'EEEEEE EEEE EEEE – EEEEE interveniva nella procedura in ragione dei propri crediti.

Con atto di intervento del 23.02.2022 la Banca DDDDD DDDDDD D.D.D. rappresentata e difesa dall'Avv. Graziella Caldo, interveniva in ragione di propri crediti in via privilegiata per ipoteca volontaria a garanzia di mutui.

Nel proseguimento della procedura l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Aloj, con provvedimento del 06.06.2022, nominava esperto la scrivente per le operazioni di descrizione e stima del solo immobile in Caselle Torinese a Catasto Fabbricati al Foglio 1 particella 93 subalterni 1-2-3-4, assegnando il

Daniela De Salvia geometra

questo, che verrà indicato per punti nello svolgimento della relazione peritale, invitandola a prestare il giuramento secondo le modalità indicate dalla Sezione. L'Ill.mo Magistrato disponeva che l'esperto:

- *controlli preliminarmente la completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati;*
- *comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la cancelleria del G.E.) e alla residenza anagrafica (previa acquisizione del certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con l'esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile l'esperto ne darà notizia al G.E., il quale provvederà ad autorizzarlo all'accesso forzoso con l'ausilio della Forza Pubblica e ad ordinare la liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c.;*
- *non definisca 'libero' l'immobile utilizzato come abitazione dal debitore e dai suoi familiari;*
- *provveda, terminata la relazione, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza sotto indicata; nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inviare al perito note alla relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari;*
- *provveda altresì, contestualmente al deposito di cui sopra, a depositare*

Daniela De Salvia geometra

telematicamente anche copia della relazione e degli allegati privi dei nominativi del debitore e di eventuali soggetti terzi (schermati mediante l'utilizzo di sigle uguali qualora il soggetto sia lo stesso e diverse in caso contrario);

- depositi con modalità telematiche, nei giorni immediatamente successivi al deposito della relazione, la prova della trasmissione della copia della relazione ai soggetti di cui sopra.

L'Ill.mo Magistrato fissava l'udienza del 01.12.2022 alle ore 11,15 (aula 64, piano primo) per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

In data 07.06.2022 la scrivente prestava il giuramento di rito telematico.

In seguito, con comparsa di costituzione ed intervento del 19.09.2022, la BBBBBB BBB B.B.B. (rappresentata da CCCC CCCC C.C.C.), rappresentata e difesa dall'Avv. Graziella Caldo, si costituiva in giudizio in ragione dei crediti originariamente pertocanti a DDDDD DDDDD D.D.D.

In data 18.10.2022 la scrivente depositava la relazione di perizia.

Nel proseguimento del giudizio l'Ill.mo Giudice, sciogliendo la riserva assunta, in data 05.12.2022 disponeva che il creditore procedente provvedesse a pignorare i beni identificati al Foglio 1 particella 93 subalterno 5 (identificato come locale Centrale Termica ai sub 1 e 2) ed al Foglio 1 particella 93 subalterno 6 (b.c.n.c. cortile e verde comune a tutte le u.i. del fabbricato), già menzionati nella relazione di perizia depositata.

Con atto di pignoramento immobiliare in estensione, notificato il 20.01.2023

Daniela De Salvia geometra

e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 il 13.02.2023 ai n.ri 5838/4406, l'Avv. Graziella Caldo per la BBBBBB BBB B.B.B., esponeva di voler sottoporre ad esecuzione forzata unità immobiliari in piena proprietà della Sig.ra aaaaa AAAAAA quale titolare dell'Azienda Agricola "AAAAA AAAAA", posti in Comune di Caselle Torinese (TO) – Via Follone s.n.c. distinti a Catasto Fabbricati al Foglio 1 particella 93 subalterni 5 e 6.

Nel proseguimento del giudizio, l'Ill.mo G.E. in data 14.02.2024, sciogliendo la riserva, tra l'altro, mandava alla scrivente (già nominata) di depositare relazione aggiornata ed integrata su tutti i beni pignorati di proprietà esclusiva di AAAAA aaaaa, ivi compresi i sub 5 e 6 del Foglio 1 particella n. 93, estendendo tutti i quesiti formulati all'esperto anche con riferimento a tali ulteriori subalterni. L'Ill.mo G.E. fissava udienza al **18.04.2024 alle ore 10.20 aula 64** per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c.; disponeva che *“l'esperto provveda, terminata la relazione integrata, a depositarla telematicamente e ad inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza sopra indicata; nel caso in cui almeno una della parti abbia provveduto ad inviare al perito note della relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., provveda a depositare copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza e a intervenire all'udienza medesima per rendere i chiarimenti necessari.”*

Sulla scorta della documentazione prodotta e desunta presso PP.UU., delle

informative assunte, del sopralluogo e degli accertamenti peritali eseguiti, la scrivente è nelle condizioni di riferire quanto segue.

d) TRATTAZIONE DEL QUESITO

Si procede per singoli punti secondo i diversi quesiti formulati.

A corredo della presente relazione la scrivente ha ritenuto allegare elaborato planimetrico con dimostrazione sub assegnati e schede planimetriche catastali delle unità immobiliari esegutate desunte in copia (*Allegato 1*), rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi (*n. 4 tavole - Allegato 2*) e *fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 57* riprese in occasione del sopralluogo del 22.09.2022.

“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 appaiono incompleti, con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo:

a) identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;

L’immobile pignorato, oggetto della presente trattazione, interessa appezzamento di terreno agricolo distinto a Catasto Terreni al Foglio 1 particella 93 della superficie catastale di mq. 6.654 (*Allegato 3*) con entrostante **edificio abitativo agricolo con annessi ufficio, deposito e rimessa mezzi agricoli** posto in **Comune di Caselle Torinese (TO)** – Via **Follone n.c. 11** edificato ad un piano fuori terra oltre a piano sottotetto

mansardato e piano seminterrato.

Più precisamente:

➤ **EDIFICIO ABITATIVO AGRICOLO SU TRE LIVELLI:**

- **PIANO TERRENO:** ingresso, cucina, tinello, soggiorno, due camere, una camera con accesso diretto a bagno e spogliatoio, due bagni, due disimpegni e tratti di portico;
- **PIANO SOTTOTETTO MANSARDATO:** camera, studiolo, bagno con anti-bagno, disimpegno, balcone e due locali sottotetto non abitabili;
- **PIANO SEMINTERRATO:** tavernetta, locale di sgombero con intercapedine collegata, bagno, lavanderia, locale tecnico con intercapedine collegata, disimpegno.
- **UFFICIO A PIANO TERRENO** composto da un locale ufficio, bagno con anti-bagno, due disimpegni.
- **DEPOSITO MEZZI AGRICOLI** composto da un unico locale.
- **RIMESSA MEZZI AGRICOLI** composto da un unico locale.

Le quattro unità immobiliari che compongono l'edificio agricolo, oggetto della presente trattazione, sono censite a **Catasto Fabbricati – Comune di Caselle Torinese (codice: B960)** a capo di AAAAA aaaaa nata a Torino (TO) il 08.02.1966 – C.F. AAAAAAAAAAAAAA – proprietà per 1/1, come segue (*Allegato 4*):

- **Foglio 1 particella 93 sub 1 – Via Follone - Piano S1-T-1 - Cat. A/7 - Cl. 1 - consistenza 15 vani – Superficie catastale mq. 460 escluse aree scoperte mq. 444 - Rendita Euro 1.781,78**
- **Foglio 1 particella 93 sub 2 – Via Follone - Piano T - Cat. A/10 - Cl. U - consistenza 2,5 vani – Superficie catastale mq. 43 -**

Daniela De Salvia geometra



Rendita Euro 716,58

➤ **Foglio 1 particella 93 sub 3 – Via Follone – Piano T – Cat. C/2 – Classe U – consistenza mq. 23 – Superficie catastale mq. 25 – Rendita € 66,52**

➤ **Foglio 1 particella 93 sub 4 – Via Follone – Piano T – Cat. C/6 – Classe 1 – consistenza mq. 23 – Superficie catastale mq. 26 – Rendita € 86,71**



Si rileva l'assenza dell'indicazione del numero civico nella toponomastica catastale agli atti in visura.

Sono presenti due beni comuni non censibili (b.c.n.c.) accollati in partita "A" a Catasto Fabbricati come segue:

Foglio 1 particella 93 sub 5 – Via Follone – Piano T (identificato come locale Centrale Termica comune ai sub 1 e 2);

Foglio 1 particella 93 sub 6 – Via Follone – Piano T (b.c.n.c. cortile e verde comune a tutte le u.i. del fabbricato)

L'appezzamento di terreno con fabbricato di insidenza è alle coerenze: Via Follone (interpodereale), particelle 103-102-92-15-16-47-25 dello stesso F. 93.

b) 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;

L'atto di pignoramento notificato in data 23.01.2020 risulta trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 6237/4409 in data 19.02.2020.

L'atto di pignoramento in estensione notificato in data 20.01.2023 risulta



Daniela De Salvia geometra



trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 ai nn. 5838/4406 in data 13.02.2023.

A tali date l'immobile pignorato (appezzamento al Foglio 1 particella 93 con entrostante edificio agricolo) era in piena proprietà dell'esecutata Sig.ra aaaaa AAAAAA, quale titolare dell'Azienda Agricola AAAAA AAAAA" corrente in Caselle Torinese – Via Assietta n. 1, iscritta con la qualifica di Piccolo Imprenditore - Sezione Speciale – COLTIVATORE DIRETTO - Partita IVA: ***** (*Allegato 13*).



L'appezzamento di terreno, nella consistenza originaria al Foglio 1 particella 88 della superficie di mq. 13.508, era pervenuto in piena proprietà all'esecutata AAAAA aaaaa quale titolare dell'Azienda Agricola "AAAAAA AAAAA" corrente in Caselle Torinese – Via Assietta n. 1 iscritta con la qualifica di Piccolo Imprenditore – Sezione Speciale – COLTIVATORE DIRETTO (Partita IVA: 08328010015) avente per oggetto l'attività agricola di coltivazione cereali, in forza di atto di vendita (*Allegato 6*) a rogito Notaio Mario Quirico di Torino in data 03.03.2004 Rep. n. 52454/20278 registrato all'Agenzia delle Entrate di Torino 3 in data 10.03.2004 al n. 3079 serie 1T e trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 l'11.03.2004 ai n.ri 11922/8039 dalla società "FFFFFFFFFF FFFFFFFFFF s.a.s. di FFFFFFFFFF ffffffff e C." - C.F. FFFFFFFFFF.



Con atto a rogito Notaio Silvio Petitti (coadiutore Avv. Andrea Battaglia) del 10.12.1980 Rep. n. 109692 registrato a Torino il 22.12.1980 al n. 58025 la Società "FFFFFFFFFFFF FFFFFFFFFF S.p.A." con sede in Torino è stata trasformata "FFFFFFFFFFFF FFFFFFFFFF s.a.s. di FFFFFFFFFF



ffffff e C.” con sede in Torino.

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio è costituito dall'atto a rogito Notaio Silvio Petitti in data 25.10.1958 Rep. n. 2817 registrato a Torino il 06.11.1958 al n. 8601 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 3 in data 29.10.1958 ai n.ri 29688/24309 a favore de “FFFFFFF FFFFF S.p.A.. di FFFFF ffff e C.”

c) Indichi l'esistenza delle formalità, dei vincoli, degli oneri e dei pesi di cui ai n. 4, 5 e 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., specificando, per quelli che saranno cancellati, se colpiscono solo i beni pignorati o anche altri beni e, quindi, se siano da cancellare totalmente o parzialmente;

Per quanto potuto accertare, non sono risultati sussistere vincoli o oneri a favore di terzi ad esclusione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli, di cui si dovrà ordinare cancellazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 e quelli indicati nella trattazione seguente.

Formalità pregiudizievoli di cui si dovrà ordinare la cancellazione presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2:

ISCRIZIONI

1) Formalità n. 29722 di R.G. e n. 6911 di R.P. in data 09.06.2006 di iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato per atto notarile pubblico a rogito Notaio Giandomenico Bonito del 31.05.2006 Rep. n. 15347/2248

a favore **DDD DDDDD DDD S.p.A.** con sede in Torino – P.IVA

DDDDDDDDDDDD

contro **AAAAA aaaaa** nata a Torino (TO) il 08.02.1966 – C.F.

AAA AAA AAAAA AAAA A in qualità di titolare

Daniela De Salvia geometra



dell'omonima ditta individuale – P.IVA AAAAAAA

a garanzia della somma complessiva di € 960.000,00

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1



Comune di Caselle Torinese (TO) – C.T. Foglio 1 particella 88

(dovrà prevedersi la cancellazione limitata della formalità alla sola particella 93 derivata dalla particella 88. Si precisa che la particella 88 di mq. 13.508 è stata oggetto di frazionamento con la formazione delle particelle 92 di mq. 6.654 e 93 di mq. 6.854)



- 2) Formalità n. 4474 di R.G. e n. 560 di R.P. in data 01.02.2012 di iscrizione d'ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto a rogito Notaio Giandomenico Bonito del 25.01.2012 Rep. n. 26115/7128

a favore DDDDD DDDDDD D.D.D. con sede in Torino (TO) –

P.IVA DDDDDDDDDDD



contro AAAAA aaaaa nata a Torino (TO) il 08.02.1966 – C.F.

AAA AAA AAAAA AAAA A in qualità di titolare

dell'omonima ditta individuale – P.IVA AAAAAAA

a garanzia della somma complessiva di € 220.000,00

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1

Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 1

Immobile n. 2

Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 2

Immobile n. 3



Daniela De Salvia geometra



Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 3

Immobile n. 4

Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 4

Immobile n. 5

Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 5

Immobile n. 6

Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 6

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

- 3) Formalità n. 41331 di R.G. e n. 7574 di R.P. in data 11.10.2019 di iscrizione d'ipoteca conc. amministrativa/riscossione per atto emesso dall'EEEEEEEE EEEEE EEEEEEE – EEEEE in data 10.10.2019 in data 10.10.2019 Rep. n. 8063/11019

a favore EEEEEEE EEEEE EEEEEEE-EEEEEEEEEE con sede in Roma (RM) – P.IVA EEEEEEEEE



contro AAAAA aaaaa nata a Torino (TO) il 08.02.1966 – C.F.

AAA AAA AAAAA AAAA A

a garanzia della somma complessiva di € 3.463.109,68

Unità negoziale n. 1: *omissis*

Unità negoziale n. 2: *omissis*

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1

Comune di Caselle Torinese (TO) a C.F. Foglio 1 particella 93 sub 2

Immobile n. 2

Comune di Caselle Torinese (TO) a C.F. Foglio 1 particella 93 sub 1

Immobile n. 3



Daniela De Salvia geometra



Comune di Caselle Torinese (TO) a C.F. Foglio 1 particella 93 sub 3

Immobile n. 4

Comune di Caselle Torinese (TO) a C.F. Foglio 1 particella 93 sub 4

(dovrà prevedersi la cancellazione limitata della formalità alla sola unità negoziale n. 3 immobili 1-2-3-4)



TRASCRIZIONI

1) Formalità n. 6237 di R.G. e n. 4409 di R.P. in data 19.02.2020 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 23.01.2020 Rep. n. 29695

a favore DDDDD DDDDDD D.D.D. con sede in Torino (TO) –
P.IVA DDDDDDDDDDD

contro AAAAA aaaaa nata a Torino (TO) il 08.02.1966 – C.F.
AAA AAA AAAAA AAAA A in qualità di titolare
dell'omonima ditta individuale – P.IVA AAAAAAA

contro omissis...

Unità negoziale n. 1 omissis...

Unità negoziale n. 2 omissis...

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1

Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 1

Immobile n. 2

Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 2

Immobile n. 3

Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 3

Immobile n. 4



Daniela De Salvia geometra



Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 4

(dovrà prevedersi la cancellazione limitata della formalità alla sola unità negoziale n. 3 immobili 1-2-3-4)

- 2) Formalità n. 5838 di R.G. e n. 4406 di R.P. in data 13.02.2023 di trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguito dall'Ufficiale Giudiziario in data 20.01.2023 Rep. n. 491

a favore **BBBBBB BBB B.B.B. – C.F. BBBBBBBBBBBB**

contro **AAAAA aaaaa** nata a Torino (TO) il 08.02.1966 – C.F.

AAA AAA AAAAA AAAA A

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 5

Immobile n. 2

Comune di Caselle Torinese (TO) – C.F. Foglio 1 particella 93 sub 6

(dovrà prevedersi la cancellazione totale della formalità)

La scrivente ha provveduto ad eseguire l'aggiornamento delle formalità alla data del **05.03.2024 (Allegato 5)**.

Si rileva che sull'immobile sono presenti **atti di vincolo**:

- **Atto di Vincoli** (costituzione vincolo di destinazione e costituzione diritti reali a titolo oneroso) a rogito Notaio Mario Quirico del 05.05.2004 Rep. n. 52658/20432 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 18.05.2004 ai n.ri 23668/15718 ed ai n.ri 23669/15719 nel quale viene convenuto tra le parti, tra l'altro, *“Primo: la signora AAAAA aaaaa, quale titolare dell'omonima Azienda Agricola, si obbliga, per se stessa, suoi eredi e aventi causa a qualsiasi titolo a*



Daniela De Salvia geometra



mantenere la destinazione dell'immobile costruendo sul terreno così censito: Foglio 1 numero 88 – prato irriguo – classe 2 – ettari 1, are 35 e centiare 08 – Reddito Dominicale Euro 132,55 – Reddito Agrario Euro 115,11, al servizio dell'attività agricola.

- Si impegna e si obbliga a rispettare e neppure mai consentire che venga da chiunque modificato e revocato il vincolo suddetto, senza il consenso del Comune di Caselle e manleva il Comune stesso da qualsiasi responsabilità in merito alla particolare forma unilaterale del vincolo.

Secondo: - La società "l'FFFFFF FFFFF s.a.s. di FFFFF fffffff e C.", come sopra rappresentata, sottopone a vincolo di inedificabilità i terreni siti in Caselle Torinese e censiti al Catasto Terreni come segue:

** Foglio 24 – numero 52 – prato irriguo – classe 2 – ettari 5, are 33 e centiare 00 – Reddito Dominicale Euro 523,02 – Reddito Agrario Euro 454,20;*

** Foglio 24 – numero 56 – prato irriguo – classe 2 – ettari 2, are 73 e centiare 10 – Reddito Dominicale Euro 267,98 – Reddito Agrario Euro 232,72, trasferendone la relativa cubatura prevista dai vigenti Regolamenti, a favore del fondo, sito in Comune di Caselle Torinese e Censito a Catasto Terreni al foglio 1 mappale 88, meglio sopra citato, di proprietà dell'Azienda Agricola "AAAAA aaaaa", per permettere il completamento della cubatura necessaria alla costruzione dell'abitazione rurale in progetto.*

- Il vincolo così costituito esplicherà la sua validità sino all'eventuale approvazione di strumenti edilizi che possano modificare in senso favorevole alla società "FFFFFFFFFFFF FFFFFF s.a.s. di FFFFFFFF



ffffff e C.” gli indici di edificabilità”.....omissis....

- **Atto di Vincolo** (costituzione di vincolo di destinazione) a rogito Notaio Mario Quirico del 05.05.2004 Rep. n. 52660/20434 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2 in data 18.05.2004 ai n.ri 23670/15720 nel quale viene convenuto tra le parti, tra l'altro,

“Primo: - La signora AAAAA aaaaa, quale titolare dell’Azienda Agricola “AAAAA AAAAA”, si obbliga per se stessa, suoi eredi ed aventi causa, a qualsiasi titolo:

** a mantenere la destinazione del locale in costruzione, meglio evidenziato in colore blu nella planimetria sopra allegata, sul terreno così censito:*

Foglio 1 – numero 88 – prato irriguo – classe 2 – ettari 1, are 35 e centiare 08 – Reddito Dominicale Euro 132,55 – Reddito Agrario Euro 115,11, ad uso autorimessa;

** a porre a carico del suddetto locale destinato ad autorimessa vincolo pertinenziale a favore dell’edificio ad uso abitativo rurale in progetto, come meglio specificato in premessa.*

La signora AAAAA aaaaa, nella sua predetta qualità, dichiara che il suddetto locale, destinato ad autorimessa, non può essere alienato separatamente dal sopraprecisato immobile, di cui costituisce pertinenza, avendo l’obbligo di richiamare negli atti di compravendita l’esistenza del vincolo medesimo.

Si precisa che il locale autorimessa, come sopra individuato, potrà essere ceduto separatamente solo con il consenso preventivo del Comune di Caselle Torinese.”.....omissis....

Per quanto ulteriormente occorrente si rimanda alla lettura degli allegati **Atti di Vincolo** (*Allegati 7-8*), acquisiti in copia semplice presso l'Archivio Edilizio del Comune di Caselle Torinese e che si intendono qui integralmente richiamati.

I controlli eseguiti presso l'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, non hanno fatto emergere l'esistenza di usi civici sulla particella catastale pignorata.

d) accerti lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando anche, se occupati da terzi, la scadenza del titolo e il corrispettivo pattuito e, in ogni caso, le generalità dell'occupante;

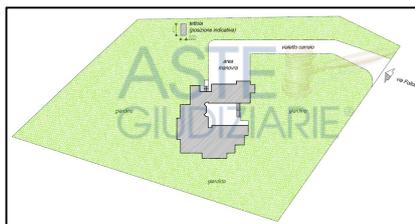
L'immobile, costituito dall'appezzamento di terreno con entrostante edificio abitativo agricolo con annessi ufficio, deposito e rimessa, è occupato dalla stessa esecutata Sig.ra aaaa AAAAAA in qualità di proprietaria titolare dell'omonima ditta individuale, e dal proprio nucleo familiare (*Allegato 13*).

e) descriva i beni pignorati, anche mediante planimetrie e fotografie, queste ultime da depositare in formato .jpeg;

L'accesso alla proprietà avviene dalla Via Follone (strada sterrata con ultimo tratto in prossimità della proprietà in blocchetti di porfido). Un



cancello carraio in ferro ad apertura automatizzata, in



Daniela De Salvia geometra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

prossimità del quale è presente impianto di video-citofono, consente di immettersi all'interno della proprietà pignorata, delimitata in parte da muro

ed in parte da rete metallica.

Entrando un vialetto pavimentato in pietra e porfido, consente di

giungere sul prospetto a NORD-EST dell'edificio nel piazzale

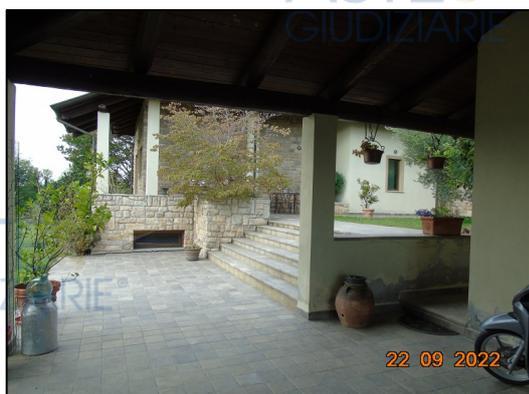
antistante il portico, la rimessa ed il deposito attrezzi agricoli.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il terreno che circonda l'edificio è adibito in parte a passaggi/camminamenti pavimentati ed in parte a prato verde con alberi di alto fusto.



L'edificio presenta struttura in cemento armato, tamponamenti in muratura con finiture esterne in pietra o intonaco tinteggiato. I serramenti esterni sono in legno e vetro camera privi di oscuranti esterni (ante o tapparelle).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La parte abitativa dell'edificio dispone di pavimentazioni per la maggior parte in parquet con alcuni locali

in piastrelloni gres porcellanato o piastrelle di ceramica. Le porte

interne sono in legno di taglio moderno.

I bagni sono tutti rifiniti a parete



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

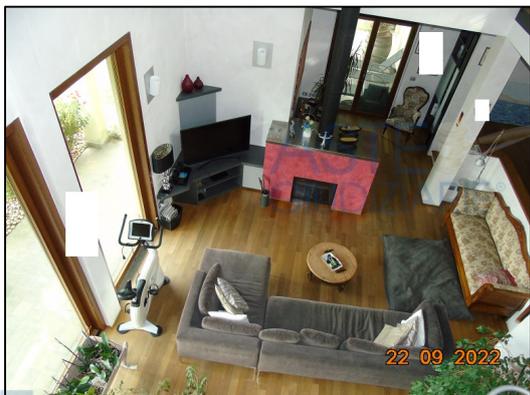
ASTE
GIUDIZIARIE®

Daniela De Salvia geometra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

in piastrelle di ceramica con pavimenti in parquet o piastrelle di ceramica; a



piano terreno dispongono di apertura finestrata e sono dotati di apparecchi igienico-sanitari moderni: vaso a sedile con vaschetta incassata, bidet, lavandino (o doppio lavandino)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

incassato in top e piatto doccia con ante in cristallo.

La cucina presenta finestra ed apertura verso l'area esterna. Dispone di

lavabo in acciaio incassato in componente d'arredo e le pareti sono attrezzate con gli attacchi per gli elettrodomestici e gli scarichi.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Il piano mansardato è quasi tutto circondato da intercapedine. Il disimpegno affaccia sul sottostante soggiorno tramite balconata. E' pavimentato in parte in parquet ed in parte

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



in piastrelle di ceramica. Le travi ed il perlinato sono a vista. L'antibagno in cui è installato il lavandino consente di accedere al bagno dotato di vaso a sedile, bidet e piatto doccia con anta in cristallo. Dalla camera e dal locale studio si accede al terrazzino. L'illuminazione dei locali avviene per mezzo di serramenti esterni e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Daniela De Salvia geometra



lucernari.

Il piano seminterrato, accessorio all'unità abitativa, è accessibile esclusivamente dalla scala interna che si diparte dal piano terreno, posta in prossimità del portoncino d'ingresso. E' pavimentato in piastrelle di gres



porcellanato e si compone di tavernetta, locale lavanderia-stireria, bagno e due locali tecnici, oltre ad intercapedine.

L'ufficio è accessibile sia dall'interno dell'unità abitativa che dal locale deposito mezzi agricoli posto al piano terreno. E' pavimentato in piastrelloni



di gres porcellanato e si compone di un disimpegno con locale ufficio, antibagno con lavandino e bagno dotato di vaso a sedile, bidet e piatto doccia con anta in cristallo.

All'interno dell'edificio, in corpo a parte, è presente il locale centrale termica collegato al serbatoio GPL interrato posto in prossimità del cancello.

Come da progetto, a SUD-OVEST della proprietà dovrebbe essere presente nella parte interrata, una fossa IMHOFF con collettori e tombino di ispezione, finalizzata allo smaltimento dei liquami. L'edificio, nella parte abitativa ed ufficio, usufruisce di impianto di riscaldamento in parte a pavimento, in parte con l'utilizzo di termosifoni e termoconvettori. Nel

Daniela De Salvia geometra



locale tecnico interrato sono presenti impianti di addolcitore acqua e di aspirazione. Da progetto risultano gli allacciamenti interrati all'energia elettrica, alla rete telefonica ed alla rete di acquedotto.

Le unità adibite a rimessa e deposito attrezzi sono accessibili dal piazzale



antistante l'edificio. Pur essendo due unità separate sia a livello edilizio che catastale, di fatto si presentano unite in quanto prive di tramezzo interno. Entrambi dispongono di serramento

basculante. Dal deposito si accede tramite scala all'ufficio posto al piano terreno. La pavimentazione è in gres da esterni. L'orditura è a vista.

All'interno della proprietà è presente una tettoia isolata adibita a legnaia.

L'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

I materiali di finitura utilizzati sono di buona qualità.

A completamento della suddetta descrizione, si rimanda alla visione dell'elaborato planimetrico con dimostrazione sub assegnati, delle schede planimetriche catastali delle unità desunte in copia (*Allegato 1*), alle rappresentazioni grafiche stato dei luoghi (*n. 4 tavole - Allegato 2*) ed alle *foto*grafie in jpeg dalla n. 01 alla n. 57 riprese in occasione del sopralluogo.

Il Comune di Caselle Torinese si estende su una superficie di circa 24 kmq ad un'altitudine media di 277 m. s.l.m. in zona sismica 3 e zona climatica "E"; confina con i Comuni di Mappano, Borgaro Torinese, San Maurizio Canavese, Leini, Venaria Reale, Robassomero e Settimo Torinese.

Il Comune, ospitando l'Aeroporto, vanta una serie di infrastrutture stradali





di rilevanza tra le quali la superstrada Torino-Aeroporto.

La proprietà pignorata è situata nella zona agricola a nord-ovest del Comune di Caselle Torinese (tra l'aeroporto ed il parco della Mandria) ma comunque vicina al centro comunale da cui dista circa 4 km.



f) 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;



L'edificio pignorato è stato edificato su un appezzamento di terreno di estensione pari a 6.654 mq catastali (*Allegato 3*).

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), richiesto dalla scrivente, rilasciato dalla Città di Caselle Torinese in data 06.03.2024 al N. 3877 (*Allegato 9*), certifica che il terreno sito in Caselle Torinese a Catasto Terreni al Foglio 1 particella n. 93, ai sensi del P.R.G.C. vigente, ricade in **“aree Agricole “E” ed in classe di pericolosità geologica I”**.



Dagli accertamenti, eseguiti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Caselle Torinese, è risultato che l'edificio agricolo con annesse pertinenze e impianto di scarico reflui civili, è stato edificato in forza di **Permesso di Costruire n. 16/PE-124-2003/9847 del 15.12.2004** (*Allegato 10*).



Con **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) Prot. 17572 del 12.10.2006** (*Allegato 11*), presentata ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., venivano denunciate varianti in corso d'opera al P.d.C. n. 16/PE.



Con **Dichiarazione n. 23321/2009 del 30.04.2010** (*Allegato 12*) il capo settore territorio del Comune di Caselle Torinese, dichiarava che, essendo trascorsi i termini per il formarsi del silenzio-assenso, ai sensi del D.P.R. 06



Daniela De Salvia geometra



giugno 2001 n° 380, l'**agibilità** si intende attestata.

Presso l'Ufficio Tecnico per l'immobile pignorato, alla data del 23.09.2022, non sono risultate ulteriori pratiche relative a modifiche successive.

Il sopralluogo eseguito ha consentito di accertare corrispondenza edilizia e catastale dell'abitazione e dell'ufficio con lo stato dei luoghi. Si è invece riscontrata di fatto l'unione tra il locale rimessa ed il locale deposito mezzi agricoli. Inoltre, risulta edificata una tettoia uso legnaia, esterna all'edificio ed in prossimità del confine con la particella 47 dello stesso Foglio 1, di dimensioni circa m. 2,00 x m. 4,11 con altezza al colmo di m. 2,03.

In relazione alle suindicate difformità, al fine di non incorrere nelle sanzioni previste per legge, l'aggiudicatario dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi originario con la separazione dei locali rimessa e deposito ed alla demolizione della tettoia.

g) dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione

Energetica;

Gli accertamenti eseguiti presso il SIPEE della Regione Piemonte hanno consentito di escludere che le unità pignorate riscaldate (abitazione e ufficio) siano dotate dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E. o A.C.E.).

h) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

Per quanto potuto accertare, l'immobile pignorato non è oggetto di ulteriori procedimenti giudiziari.

i) Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, comma 2, c.p.c.;

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una





determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta. Il procedimento di stima per il prezzo di mercato, si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contratti di recente e di prezzi noti, in parte desunti da apposite ricerche condotte, ed in parte sulla base di appositi listini e quotazioni immobiliari.



Appezamento di terreno con entrostante fabbricato agricolo in Comune di Caselle Torinese (TO) – Via Follone n.c. 11



CONSISTENZA SUPERFICIARIA

Viene assunto il parametro mq. di superficie esterna lorda (SEL), pari all'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento, includendo lo spessore dei muri perimetrali. Tutti i dati metrici, sotto riportati, sono stati desunti da planimetrie catastali o di progetto e da misurazioni parziali dirette eseguite durante il sopralluogo mediante lo strumento "DISTOTMD5".



Dettaglio superfici misurate	Superfici commerciali
Fabbricato agricolo su tre livelli: • <u>UNITÀ ABITATIVA AGRICOLA</u> PIANO TERRENO: <i>superficie principale misurata = mq. 238,17</i> <i>superficie commerciale indice 1 =</i>	<i>mq. 238,17</i>
TRATTI DI PORTICO: <i>superficie misurata = mq. 151,00</i> <i>superficie commerciale indice 0,50 =</i>	<i>mq. 75,50</i>
PIANO SOTTOTETTO MANSARDATO: <i>superficie principale misurata = mq. 135,75</i> <i>superficie commerciale indice 1 =</i>	<i>mq. 135,75</i>
BALCONE: <i>superficie principale misurata = mq. 23,53</i> <i>superficie commerciale indice 0,50 =</i>	<i>mq. 11,76</i>



LOCALI NON ABITABILI (escluse intercapedini) superficie principale misurata mq. 44,28 superficie commerciale indice 0,25 =	mq. 11,07
PIANO SEMINTERRATO: superficie principale misurata = mq. 120,47 superficie commerciale indice 0,50 =	mq. 60,23
LOCALE C.T. A PIANO TERRENO: superficie principale misurata = mq. 6,35 superficie commerciale indice 0,50 =	mq. 3,17
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =	mq. 535,65
AREA CATASTALE ESTERNA esclusa l'impronta dell'edificio: superficie principale misurata = mq. 6.170 in arr. superficie commerciale indice 0,10 =	mq. 617,00
• UFFICIO AL PIANO TERRENO superficie principale misurata = mq. 36,48 superficie commerciale indice 1 =	mq. 36,48
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =	mq. 36,48
• DEPOSITO MEZZI AGRICOLI superficie principale misurata = mq. 21,90 superficie commerciale indice 1 =	mq. 21,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq. 21,90
• RIMESSA MEZZI AGRICOLI superficie principale misurata = mq. 29,90 superficie commerciale indice 1 =	mq. 29,90
	mq. 29,90

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Si riconferma la valutazione già elaborata in data 18.10.2022, sulla base di indagini di mercato per beni simili, nel medesimo segmento di mercato, e supportati dal listino della rivista "Consulente Immobiliare" edito dal Gruppo24Ore, a cui sono poi stati applicati i coefficienti di differenziazione.

- **UNITÀ ABITATIVA AGRICOLA** con accessori

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 535,65	€ 1.200,00
mq. 617,00	€ 100,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Età/qualità/stato di manutenzione	0,85
Stato di possesso	1,00

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:
€ 1.200,00x0,95x0,85x1,00 = € 969,00

Daniela De Salvia geometra



€ 969,00 x mq. 535,65 = € 519.044,85

Area esterna

€ 100,00 x mq. 617,00 = € 61.700,00

Valore di mercato:

€ 519.044,85 + € 61.700,00 = € 580.744,85

• UFFICIO AL PIANO TERRENO

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 36,48	€ 1.200,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Età/qualità/stato di manutenzione	0,85
Stato di possesso	1,00

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

€ 1.200,00x0,95x0,85x1,00 = € 969,00

Valore di mercato:

(€ 969,00 x mq. 36,48) = € 35.349,12

• DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 21,90	€ 400,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Età/qualità/stato di manutenzione	0,85
Stato di possesso	1,00

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

€ 400,00x0,95x0,85x1,00 = € 323,00

Valore di mercato:

(€ 323,00 x mq. 21,90) = € 7.073,70

• RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI

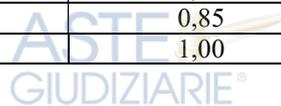
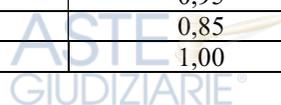
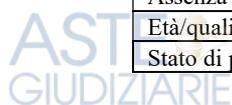
SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO MEDIO A MQ.
mq. 29,90	€ 400,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA:	COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE
Assenza di garanzia vizi occulti	0,95
Età/qualità/stato di manutenzione	0,85
Stato di possesso	1,00

Valore unitario a mq. adeguato dei coefficienti:

€ 400,00x0,95x0,85x1,00 = € 323,00

Valore di mercato: (€ 323,00 x mq. 29,90) = € 9.657,70



Daniela De Salvia geometra



Riepilogo:

UNITÀ ABITATIVA AGRICOLA = € 580.744,85

UFFICIO PIANO TERRENO = € 35.349,12

DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI = € 7.073,70

RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI = € 9.657,70

VALORE COMPLESSIVO = € 633.000,00 in arrotondamento

Si evidenzia che la valutazione è stata elaborata nelle condizioni attuali di fabbricato agricolo. Il soggetto acquirente, che non possiede i requisiti richiesti di imprenditore agricolo, dovrà presentare apposita istanza al Comune di Caselle Torinese per il cambio di destinazione d'uso da "agricolo" a "civile abitazione". Il Comune di Caselle Torinese vagliata la richiesta, farà pagare alla nuova proprietà gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa agli insediamenti residenziali. Con verbale di Deliberazione n. 51 del 25.11.2021, il Consiglio Comunale di Caselle Torinese provvedeva ad aggiornare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Sulla TAB. 1 *"Stima sintetica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa agli insediamenti residenziali"*, nelle *"Aree in tessuto edilizio esistente soggetto ad operazioni di conservazione, risanamento e ristrutturazione esterne al centro storico: interventi non limitati al restauro conservativo e al miglioramento degli impianti igienici e tecnologici, nonché interventi che presentano variazioni del carico urbanistico e delle preesistenti destinazioni d'uso"* vi è indicato il costo Totale OO.UU. 1° e 2° pari a **27,14 Euro/mc.**

Nel calcolo, che verrà eseguito dai tecnici del Comune di Caselle Torinese, sarà preso in considerazione il volume abitabile ad esclusione di: volumi



interrati, locali sottotetto non abitabili, intercapedini, portici.

E' consigliabile che il soggetto interessato ad acquistare la proprietà dell'immobile pignorato verifichi con il Delegato le spese a proprio carico in caso di aggiudicazione ed al momento del trasferimento.

j) dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1, commi 376, 377 e 378 delle legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.);

Non sussistono i presupposti di applicabilità dell'Art. 1, commi 376, 377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio).

CONCLUSIONI

Tanto si è esposto in assolvimento dell'incarico conferito.

Torino, 06.03.2024

L'esperto

(Daniela De Salvia)

Allegati:

- 1) Copia E.P. con sub assegnati e planimetrie a Catasto Fabbricati
- 2) Rappresentazioni grafiche dello stato dei luoghi rilevato (n. 4 tavole)
- 3) Visura ed estratto di mappa a Catasto Terreni
- 4) Aggiornamento Visure storiche a Catasto Fabbricati
- 5) Aggiornamento ispezioni Servizio di Pubblicità Immobiliare di TO 2
- 6) Copia atto di provenienza all'esecutata

Daniela De Salvia geometra



- 7) Copia atto di Vincoli Not. Quirico del 05.05.2004 Rep. 52658/20432
- 8) Copia atto di Vincolo Not. Quirico del 05.05.2004 Rep. 52660/20434
- 9) Aggiornamento C.D.U. del 06.03.2024 n. 3877
- 10) Copia Permesso di Costruire n. 16/PE-124-2003/9847
- 11) Copia D.I.A. del 12.10.2006 Prot. 17572
- 12) Copia Dichiarazione n. 23321/2009 del 30.04.2010 agibilità
- 13) Certificato di residenza della debitrice e Visura camerale
Fotografie in jpeg dalla n. 01 alla n. 57 del 22.09.2022

